

Bijlage 3
Verslag inspraak en vooroverleg

VERSLAG INSPRAAKEVALUATIE
Standpunt van B&W n.a.v. de inspraak op het
voorontwerp-bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg (VO-BP)
en voorontwerp-beeldkwaliteitsplan Malberg (VO-BKP)

Op 25 maart 2003 is het Buurtontwikkelingsplan (BOP) Malberg vastgesteld door de gemeenteraad. Na overleg met de buurt en de Klankbordgroep, presenteerden wij in april 2004 het voorontwerp-bestemmingsplan (VO-BP) Malberg en Oud-Caberg en het voorontwerp-beeldkwaliteitsplan (VO-BKP) Malberg. In die nieuwe plannen hadden wij het BOP verder uitgewerkt en op enkele punten aangepast. In het VO-BP was echter nog niets opgenomen over de rand van Malberg. Daarvoor moest eerst een studie naar het Zouwdal worden uitgevoerd. In het VO-BKP beschreven wij op welke vraagstukken de studie een antwoord moest geven. Daarbij ging het o.a. om het thema hoogbouw in de rand en de tweezijdige ontsluiting van de woningbouw op de hoek Malberg Oud-Caberg. Tijdens de inspraakperiode (van 10 juni t/m 7 juli 2004) ontvingen wij een aantal schriftelijke reacties. Daarnaast vond op 23 juni 2004 een inspraakavond plaats in 't Ruweel. De samenvatting van deze inspraak-reacties is vastgelegd in het inspraakverslag deel I. Dit verslag hebben wij verstuurd naar de insprekers en besproken in de raadscommissie stadsontwikkeling op 14 september 2004.

In de laatste maanden van 2004 werd de Zouwdalstudie uitgevoerd. Naast diverse instanties waren daarbij ook bewoners (Buurtraad Oud-Caberg, Grensschap) betrokken. Voor wat betreft het type woningen luidde het advies om langs de gehele zuidelijke rand (Malberg, Oud-Caberg, Lanakerveld) in te zetten op laagbouw met tuinen en veel groen. Voor wat betreft de tweezijdige verkeersontsluiting van de hoek-locatie Oud-Caberg werd voorgesteld om aan de zijde van Oud-Caberg de Pergamijndonk (i.p.v. de landschappelijk waardevolle Van Akenweg) door te trekken. Dit zou ten koste gaan van twee bestaande woningen aan de Pandectendonk. Wij namen deze adviezen over, presenteerden de aanvullingen op het VO-BP en VO-BKP op 22 februari 2005, en legden ze ter inzage van 24 februari 2005 t/m 23 maart 2005. Hoewel wij alle direct belanghebbenden en de Klankbordgroep vóór de start van de formele inspraak op de hoogte brachten, voelden verschillende insprekers zich door deze aanvullingen overvallen. Temeer omdat de Zouwdalstudie door ons nog niet formeel was afgerond en openbaar gemaakt. Vooruitlopend op de formele afronding van de studie, hadden wij de argumenten opgenomen in de aanvullingen op het VO-BP en VO-BKP. De noodzaak om op deze wijze te anticiperen was voor ons gelegen in onze wens om het voorkeursrecht voor de hoek-locatie Oud-Caberg veilig te stellen.

Tijdens de inspraakperiode vonden inspraakavonden plaats op 9 maart 2005 in 't Ruweel en op 16 maart 2005 in de Luike. Begin maart werd duidelijk dat met name tegen het doortrekken van de Pergamijndonk veel verzet ontstond. Naar aanleiding daarvan bekeken wij ter plaatse nog eens goed of een alternatieve aansluiting op de Van Akenweg mogelijk was zonder de holle weg aan te tasten. Gebleken is dat een inpassing mogelijk moet zijn waarbij taluds van de Van Akenweg zo min mogelijk worden aangetast. Op 15 maart 2005 besloten wij met dit alternatief verder te gaan; voor wat betreft dit onderdeel hadden wij op dat moment ons (gewijzigd) standpunt n.a.v. de inspraak bepaald. De verslagen van de inspraakavonden hebben wij, samen met de ontvangen schriftelijke reacties, samengevat in het inspraakverslag deel II. Dit verslag hebben wij verstuurd naar de insprekers en besproken in de raadscommissie stadsontwikkeling op 19 april 2005.

In de bijgevoegde tabel hebben wij de reacties uit de inspraakverslagen deel I en II in een 70-tal punten samengevat. Achter elk punt hebben wij ons standpunt weergegeven. Gelet op noodzaak van de stedelijke woningbouwproductie in het algemeen, en de belangen van de integrale vernieuwing van Malberg in het bijzonder, zijn wij van mening dat de procedure m.b.t. het BP en BKP onverkort voortvarend moet worden voortgezet. Eerste stap daartoe is de politieke behandeling van ons standpunt in de raadscommissie stadsontwikkeling van 24

mei 2005. Conform onze toezegging aan de raadscommissie van 19 april 2005, dragen wij ervoor zorg dat de Zouwdalstudie vóór die behandeling is afgerond en gepresenteerd en ook voor de raadscommissieleden beschikbaar is bij de beoordeling van de inspraak reacties. Ten tweede publiceren wij op 14 juni 2005 het (aangepaste) ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan, waarna de gemeenteraad ten derde en laatste binnen vijf maanden (dus uiterlijk 14 november 2005) het bestemmingsplan dient vast te stellen.

Zowel 14 juni als 14 november zijn harde deadlines om het voorkeursrecht te kunnen veiligstellen. Een strikte procedurele bewaking is ons inziens noodzakelijk, getuige het feit dat één van de betrokkenen particulieren tijdens de werking van het voorkeursrecht een overeenkomst heeft gesloten met een ontwikkelaar. Op ons verzoek is die overeenkomst door de Rechtbank Maastricht nietig verklaard.

VERSLAG INSPRAAKEVALUATIE

Tabel behorende bij standpunt van B & W n.a.v. de inspraak op het
 voorontwerp-bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg (VO-BP)
 en voorontwerp-beeldkwaliteitsplan Malberg (VO-BKP)

	Reactie	Antwoord
1.	<p>MFA ten opzichte van omwonenden</p> <p>a. De bouw van de multifunctionele accommodatie (MFA) met 6 lagen langs de zijde van het Malbergplein is te hoog.</p> <p>b. De MFA wordt te kort op de woningen aan het Malbergplein 25-30 gebouwd, waardoor groen verdwijnt en de leefsituatie wordt aangetast. De komst van een café en 3 feestzalen alsmede de goederenaanvoer t.b.v. de MFA zullen zorgen voor overlast, met name als de deuren worden opengezet.</p> <p>c. Verzocht wordt de parkeerplaatsen langs het Malbergplein op een andere plek te realiseren of een mogelijkheid te creëren voor een privé-parkeerplaats voor de deur van de bewoners van het Malbergplein (25-30).</p>	<p>a. In het voorontwerp-bestemmingsplan is 6 lagen als maximale bouwhoogte voor het totale blok aangegeven. Zoals aangegeven in het voorontwerp BKP heeft het blok van de MFA echter aan de kant van de woningen aan het Malbergplein slechts 2 lagen (plus een technische ruimte); dit loopt op tot 6 lagen inclusief woningen aan de kant van de Schepelruwe. Dit onderscheid zal op de kaart en in de voorschriften opgenomen worden.</p> <p>b. Binnen het BOP is vanuit het algemeen belang gekozen voor een MFA in het hart van de buurt, waarin het aanbod voor onderwijs, peuter- en kinderopvang, zorg, sport, ontmoeting en vrije tijd gecombineerd worden. In de directe omgeving wordt veel geïnvesteerd in openbare ruimte/ groen. Omdat het huidige centrum door de vele achterkanten en blinde gevels als sociaal onveilig wordt ervaren, komen er in de nieuwe situatie alleen nog voorkanten. De ingang van de horeca wordt aan de zijde van het centrale plein (aan de Malbergsingel) gesitueerd. Ter voorkoming van overlast dienen de gebruikers van de MFA zich te houden aan de milieu-wetgeving. Het maximaal toelaatbaar geluidsniveau ligt vast in een AmvB of in een milieuvergunning. Daarnaast kunnen bij een AmvB nadere eisen worden gesteld, waarbij onder andere ook de verplichting kan worden opgelegd om ramen en deuren, behalve voor het direct doorlaten van mensen en/of goederen, gesloten te houden en bepalingen kunnen worden opgenomen ten aanzien van laden en lossen.</p> <p>c. Tegenover de woningen aan Malbergplein 25-30 wordt een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zullen een openbaar karakter hebben. Overigens zullen de bezoekers van het MFA met name de parkeerplaatsen gelegen vóór de winkels op het centrale plein gebruiken, vooral op momenten dat de winkels gesloten zijn. Daarnaast liggen de parkeerplaatsen tegenover Malbergsingel 25-30</p>

	Reactie	Antwoord
2.	<p>MFA speelplein Stichting MosaLira en Stichting jong Leren willen één aaneengesloten buitengebied van 2.500 m2 groot (de voorgestelde 1.750 m2 zijn uit oogpunt van sociaal-emotionele veiligheid te klein), direct aangrenzend aan het MFA zonder recht van overpad voor derden (bewoners) tijdens schooluren. De in het BKP geprojecteerde stoep van 5 meter en het geprojecteerde fietspad zijn uit oogpunt van veiligheid niet acceptabel. Verzocht wordt om het pleintje op de hoek van het MFA en de parkeerplaatsen aan de Schepelruwe bij het speelplein te trekken. Verder worden de inrichting van het speelplein en de mogelijkheid van een natuurtuin afhankelijk gesteld van (co)financiering door derden.</p>	<p>aan een weggedeelte dat in de toekomst geen deel meer uitmaakt van een doorgaande route, maar uitsluitend bereikbaar is via de woonbuurt.</p> <p>Naar aanleiding van bestuurlijk overleg tussen wethouder Depondt en de vertegenwoordigers van de schoolbesturen op 20 oktober 2004 zijn de volgende uitgangspunten genoemd voor de vormgeving van het MFA-plein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De speelplaats sluit aan op het gebouw (brede stoep komt te vervallen). - Het recht van overpad geldt tijdens schooltijd niet. Na schooltijd geldt het recht van overpad wel, mits er in de MFA activiteiten zijn. - De binnenstraat is tijdens schooltijd gedeeltelijk gesloten voor publiek. Na schooltijd is de binnenstraat toegankelijk voor publiek, mits er activiteiten in de MFA zijn en incidenteel bij koopavonden. - Het fietspad blijft liggen zoals gepland. Een veilige oversteeek wordt gerealiseerd. - De speelplaats wordt semi-openbaar, hetgeen inhoudt dat de speelplaats na schooltijd door buurtbewoners gebruikt kan worden. - De scholen kunnen gebruik maken van de openbare speelplaats in de aangrenzende groene wig. <p>Op 24 januari 2005 hebben omwonenden en betrokkenen een reactie kunnen geven op de eerste schetsen voor de buitenruimte rondom het centrum/MFA en de Schildruwewig.</p> <p>Op basis van deze uitgangspunten in relatie tot de in het BKP beschreven kwaliteiten voor de centrale groene wig (Schildruwe) en het centrumplein, is er een ontwerp uitgewerkt dat zoveel mogelijk recht doet aan alle belangen. Mede naar aanleiding van de reacties van bewoners vinden wij het bij nader inzien beter om de bestaande situatie van de Schildruwe langs de groene wig te handhaven. Dit zal dienovereenkomstig in het nieuwe plan worden opgenomen.</p> <p>Inmiddels is er met Mosa Lira en jong Leren consensus bereikt over het voorlopig ontwerp voor het MFA en dat voor de buitenruimte.</p>
3.	<p>Sloop (woningen boven) winkelstrip Er zijn bezwaren tegen de sloop van het winkelcentrum met de daarboven gelegen 48 woningen omdat dit kapitaalvernietiging betreft.</p>	<p>Een nieuw vitaal hart van Malberg is ons inziens cruciaal om de gewenste transformatie van de gehele buurt te laten slagen. In sociaal-economisch en ruimtelijk opzicht vormt het de motor om een duurzame verbetering van de wijk te bewerkstelligen. E.e.a. hebben wij uitvoerig belicht in de inspraakevaluatie over het BOP Malberg (15 oktober 2002).</p>

	Reactie	Antwoord
4.	<p>Bedrijvenlocaties aan Reinaartsingel</p> <p>a. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de komst van een bedrijventerrein langs de Reinaartsingel (West en Oost) o.a. vanwege de toekomstige parkeerproblemen.</p> <p>b. Is er al enig zicht op welke bedrijven zich in het bedrijfsverzamelgebouw en ter plaatse van het huidige bejaardencentrum gaan vestigen en voldoen deze bedrijven wel aan de milieuwetgeving, is er een MER nodig én een risico-analyse?</p> <p>c. Verzocht wordt om verplaatsing van het geplande nieuwe bedrijventerrein op de plek van het huidige bejaardencentrum naar de strook achter de Kurasruwe, omdat woningbouw daar is uitgesloten.</p>	<p>a. De keuze voor een centrum van werkgelegenheid op deze locaties is bewust gedaan vanwege de centrale ligging voor het gebied Malberg, Caberg en Malpertuis. Bij de invulling wordt gelet op het type bedrijven. Bedrijven moeten passen binnen de omgeving. Functies die veel verkeer of publiek aantrekken (en daardoor overlast kunnen veroorzaken) komen niet in aanmerking voor vestiging. De bedrijven die zich op deze locatie vestigen zullen moeten voldoen aan de parkeernormen zoals deze binnen de gemeente Maastricht van toepassing zijn. Dit betekent het oplossen van het parkeren op eigen terrein. Ook dit punt is al eerder in de inspraakevaluatie over het BOP Malberg aan de orde geweest (15 oktober 2002).</p> <p>b. In aanmerking komen kleinschalige bedrijven die vanwege hun omvang en activiteiten passend en niet-storend zijn voor de woonomgeving en bij voorkeur een sterke buurtgebondenheid hebben. Voor beide locaties geldt de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de voorschriften). Van deze lijst komen alleen de bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 in aanmerking. Dit zijn bedrijven met een laag milieu- en risicoprofiel, waardoor geen MER nodig is. Overigens worden inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer, periodiek gecontroleerd op de naleving van de milieu-voorschriften. Voorbeelden van momenteel gevestigde bedrijven zijn een adviesbureau, timmerwerkplaats, ontwerpbureau en lasergraveerbedrijfje.</p> <p>c. Dit vinden wij om twee redenen niet gewenst. Ten eerste voldoet dit niet aan de doelstelling van zichtbare werkgelegenheid in en vanuit de buurt(en) en van een centrale ligging in het gebied Malberg, Caberg en Malpertuis. Ten tweede staat het haaks op het uitgangspunt de wijk een volwaardige afronding te geven met woningbouw en het zich als hoogwaardige woonwijk naar buiten toe te laten presenteren.</p>
5.	<p>Sportaccommodatie</p> <p>Een bewoner van de Bunderruwe klaagt over het feit dat de sportkantine te kort bij de woningen gebouwd wordt. Daardoor ontstaat meer geluidsoverlast, met name bij buitenactiviteiten.</p>	<p>Op de sportinrichting zijn de voorschriften van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer van toepassing. Ter voorkoming van overlast dienen de gebruikers van de kantine zich te houden aan deze milieu-regelgeving. Het maximaal toelaatbaar geluidsniveau ligt vast in een AmvB of in een milieuvergunning. Daarnaast kunnen bij een AmvB nadere eisen worden gesteld, waarbij onder andere ook de verplichting kan worden opgelegd om ramen en deuren, behalve voor het direct doorlaten van mensen en/of goederen, gesloten te houden en bepalingen kunnen worden opgenomen ten aanzien van laden en lossen.</p>

	Reactie	Antwoord
6.	Sportkwartier Noord Er wordt bezwaar gemaakt tegen de geprojecteerde woningblokken in Sportkwartier noord (met tot 4 lagen appartementen), omdat dit in strijd is met het woonmilieu, geen gebruik wordt gemaakt van de oriëntatie op de zon, en geen hellende daken worden toegepast.	Gestapelde woonbebouwing langs de hoofdstructuren in de wijk past wel in het nieuwe woonmilieu voor Malberg (stadsrand-woonmilieu). Meer dan de helft van de woningen is georiënteerd op de zon. Hellende daken zijn op deze locatie geen vereiste. Collectoren kunnen boven op het platte dak, uit het zicht, worden geplaatst.
7.	Busselruwe Een bewoner van de Busselruwe merkt op dat er langs de Busselruwe hoogbouw gepland is met 5 bouwlagen; hij vindt dit onacceptabel	In het voorontwerp-bestedingsplan is de locatie aangegeven als een uit te werken woonbestemming met een menging van gestapeld en grondgebonden wonen tot een maximum van 5 lagen. In het voorontwerp-BKP is dit zodanig vormgegeven dat aan de Busselruwe grondgebonden woningbouw komt en aan de Malbergsingel, Schepelruwe en Talienuwe gestapelde bouw. Het is dus niet de bedoeling dat aan de Busselruwe (m.u.v. de koppen) 5 bouwlagen gerealiseerd worden. Omdat dit niet duidelijk blijkt uit de voorschriften, zal dit alsnog expliciet opgenomen worden in de voorschriften en op de kaart conform het kaartbeeld en de beschrijving uit het VO-BKP (pag. 66-67). Verder zijn wij van mening dat gelet op de noodzaak van de stedelijke woningbouwproductie in het algemeen en in het belang van een slagvaardige uitvoering van het BOP Malberg in het bijzonder, deze locatie eveneens als rechtstreekse bouwtitel in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen. Als zodanig zullen wij het ontwerp-plan aanpassen.
8.	Dukaatplein/Peerdekensruwe nieuwbouw Insprekers maken bezwaar tegen de bouw van een woontoren op het zuidelijk deel van het Dukaatplein (aan de zijde van de Peerdekensruwe), met als argumenten: <ol style="list-style-type: none"> a. aantasting van de cultuurhistorie van de wijk met 4 kwadranten; b. woontoren past niet in stedenbouwkundige karakteristiek/ grondgebonden woningen in naaste omgeving; c. aantasting leefgenot, uitzicht en privacy; d. stukje groen verdwijnt uit Malberg, dat beter in te richten is als kinderspeelplaats; e. voorziene problemen met parkeren; 	<ol style="list-style-type: none"> a. De opzet van de wijk met vier centrale groene ruimten en één centrale groene wig blijft gehandhaafd: bebouwing met een toren verandert daar niets aan. b/c/d/e. De woontoren op het Dukaatplein achten wij stedenbouwkundig verantwoord. Bij de uitwerking zal aandacht besteed worden aan de optimale situering (beperking schaduwwerking, belemmering uitzicht, inkijk in de omliggende tuinen). Bovendien vervangt deze toren het gebouw van het buurtbeheer, hetgeen door een beperkter grondgebruik een aantrekkelijker openbare ruimte oplevert. Het bouwplan dient te voldoen aan de parkeernormen zoals deze binnen de gemeente Maastricht van toepassing zijn. Hiervoor is onder het gebouw een parkeergarage voorzien. Nadere uitwerking van architectuur van het gebouw en het ontwerp van de openbare ruimte (incl. speelvoorzieningen, parkeren en het aanwezige milieuperron) willen wij graag in samenspraak met de omwonenden oppakken.

	Reactie	Antwoord
	<p>f. vernietiging woongenot en waardedaling van hun woningen, insprekers dienen hierbij verzoek tot planschade in;</p> <p>g. aantasting sociale binding.</p> <p>h. In het voorontwerp-beeldkwaliteitplan is sprake van een verkeerde straatnaam vermelding (Florijnruwe in plaats van Dukaatruwe); de woontoren komt niet op het Dukaatplein maar langs de Peerdekensruwe.</p> <p>i. Voorgesteld wordt een andere locatie/alternatief aan te wijzen in Malberg (Recessenpark, Sportpark-West, bij de Koffiemolenweg).</p>	<p>f. Afgezien van de vraag of er sprake is van waardedaling van de woningen, moet het verzoek om planschadevergoeding opgevat worden als een voornemen van de desbetreffende insprekers. In dit stadium van de procedure is planschade nog niet aan de orde. Een verzoek tot planschadevergoeding kan pas ingediend worden als het nieuwe bestemmingsplan in werking getreden is.</p> <p>g. Wij zien niet in waarom dit plan de sociale binding zou aantasten.</p> <p>h. De straatnaamvermelding Florijnruwe wordt aangepast. De woontoren op de zuidelijke kant van het Dukaatplein ligt inderdaad aan de kant van de Peerdekensruwe, de benaming Dukaatplein is gebruikt omdat het plein als geheel Dukaatplein wordt genoemd.</p> <p>i. In het kader van het BOP is de gehele wijk Malberg uitvoerig bestudeerd op mogelijke bouwlocaties die op verantwoorde wijze in hun omgeving ontwikkeld zouden kunnen worden. Dit heeft geresulteerd in onder andere deze locatie.</p>
9.	<p>Recessenplein</p> <p>Insprekers maken bezwaar tegen bebouwing van het Recessenplein, met als argumenten:</p> <p>a. Aantasting van de cultuurhistorie van de wijk (opzet in 4 kwadranten);</p> <p>b. Plein heeft nu sociaal goed functionerende woonomgeving, biedt ruimte voor spelende kinderen;</p> <p>c. vernietiging woongenot en waardedaling van hun woningen, insprekers dienen hierbij verzoek tot planschade in.</p>	<p>a/b. Het plein verdwijnt niet; het wordt opgeschoven waardoor dit deel van de wijk juist meer binding met de rest krijgt. Er is in het BOP nadrukkelijk voor gekozen de opzet in 4 kwadranten deels te transformeren naar woonvelden die meer gericht zijn op het Zouwdal. De opzet met vier centrale groene ruimten en de centrale groene wig blijft.</p> <p>De bebouwing van het huidige Recessenplein en realisering van een nieuw, groter "Recessenpark" (als één van de drie ruim opgezette groene wigen) draagt ons inziens bij aan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de ruimtelijke structuur van de wijk als geheel. Er ontstaat hierdoor een meer evenwichtige verdeling van groen, woningen en verkeersbewegingen binnen de woonvelden als totaal. De speel- en verblijfsmogelijkheid wordt voor de aanliggende buurten behouden, vergroot en versterkt. Er vindt een opwaardering plaats van zowel de openbare ruimte als de bebouwing.</p> <p>c. Nog afgezien van de vraag of er wel sprake is van waardedaling van de woningen (zie onder a/b), moet het verzoek om planschadevergoeding opgevat worden als een voornemen van de desbetreffende insprekers. In dit stadium van de procedure is planschade nog niet aan de orde. Een verzoek tot planschadevergoeding kan pas ingediend worden als het nieuwe bestemmingsplan in werking getreden is.</p>

	Reactie	Antwoord
	<p>d. Tevens verzoeken insprekers om het alternatief plan "Pepels" als uitgangspunt te nemen (incl. behoud Recessenplein) als hoogste punt, ecologische regenwaterafvoer, veel duurzamer door behoud bestaande infrastructuur en toch behoud bouwprogramma.</p> <p>e. Verzocht wordt om een oplossing voor het probleem van geluidsoverlast van sloop- en bouwwerkzaamheden voor mensen die vanwege ploegendienst overdag slapen.</p> <p>f. Verzocht wordt om cultuurhistorisch onderzoek.</p> <p>g. Verzocht wordt om een andere stedenbouwkundige structuur (schuine groene wig) ter plaatse van Recessenplein om zichtlijn met kerktoren Lanaken te creëren.</p>	<p>d. In de inspraakevaluatie over het BOP Malberg (15 oktober 2002) hebben wij uitgebreid gereageerd op het betreffende plan Pepels. Een aantal voorstellen uit dit plan zijn overgenomen (zoals afkoppeling en regenwaterafvoer). Korthedshalve verwijzen wij naar het desbetreffende document.</p> <p>e. Wij onderkennen dat de bouwwerkzaamheden de komende 10 jaar overlast zullen veroorzaken. Om dit zoveel mogelijk te beperken, streven wij ernaar om in elk deelgebied de werkzaamheden (renovatie, nieuwbouw) zoveel mogelijk tegelijk uit te voeren en zodoende de overlast te concentreren in een bepaalde periode, zodat evt. problemen buiten die periode minder zullen voorkomen. Omwonenden zullen wij voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden geregeld informeren over de activiteiten. Tijdens de uitvoering zal geprobeerd worden een oplossing te vinden voor specifieke, individuele problemen die te zijner tijd naar voren gebracht worden, al zullen de mogelijkheden hiertoe in het geval zoals bedoeld in deze inspraakreactie beperkt zijn.</p> <p>f. Op de locaties Recessenplein en Sportpark-West zijn archeologische verkenningen gedaan. Bij deze onderzoeken zijn geen vondsten gedaan en zijn geen wezenlijke sporen aangetroffen. Er worden dan ook voor deze locaties geen nadere eisen gesteld op het gebied van cultuurwaarden. Ten aanzien van cultuurhistorische waarden in het algemeen wordt verwezen naar het antwoord onder 20.</p> <p>g. Zie onder d.</p>
10.	<p>Stadsrandstudie</p> <p>a. Inspreker maakt bezwaar tegen het d.m.v. een (in het BKP beschreven) stadsrandstudie bieden van de mogelijkheid om langs de Musketruwe nieuwe gestapelde woningbouw te realiseren. Inspreker stelt dat daar volgens de nota woonmilieus (Wonen in Beweging) alleen grondgebonden woningbouw is toegestaan. Bovendien is inspreker van mening dat het langs de Musketruwe sowieso niet verantwoord is om tot nieuwbouw over te gaan a.g.v. de (milieu)situatie aan Belgische zijde (steenfabriek, gepland bedrijfsterrein, railwaaier, windturbines);</p>	<p>a. De nota Wonen in Beweging (woonmilieus) spreekt zich niet uit over dergelijke deellocaties maar schetst een streefbeeld voor de wijk als geheel. Conform deze nota neemt het percentage grondgebonden woningbouw in Malberg met ca. 10% toe. In de Zouwdalstudie wordt geadviseerd om langs de rand volledig grondgebonden woningbouw te realiseren. Dit advies hebben wij overgenomen. Op basis van een uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebleken dat steenfabriek Heylen voldoet aan zijn huidige milieuvergunning. Daarmee voldoet het bedrijf aan de Belgische regelgeving. In aansluiting daarop zullen wij in overleg met Heylen onderzoeken welke geluidsbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn. Vooralsnog gaan wij er van uit dat deze maatregelen afdoende zullen zijn om de vervangende nieuwbouw te kunnen realiseren.</p>

	Reactie	Antwoord
	<p>b. Inspreker maakt bezwaar tegen het tot de afronding van de stadsrandstudie toch nog als zodanig bestemmen van de niet meer in gebruik zijnde champignonkwekerij en het tuincentrum.</p> <p>c. Inspreker is voorstander van behoud en renovatie van de bestaande flats aan de Musketruwe om de oorspronkelijke ligging met zicht op Zouwdal te behouden, de sociale samenhang te behouden en de mogelijkheden te benutten op het gebied van ecologie en duurzaam waterbeheer.</p> <p>d. Inspreker is voorstander van aanvullende afkoppeling van regenwater in de bestaande gebieden, in het bijzonder het bestaand hoger gelegen bebouwd gebied in het sportkwartier.</p>	<p>b. Mede gelet op de uitkomsten van de Zouwdalstudie onderschrijven wij deze opvatting. Daarom hebben wij deze locatie in de aanpassing van het VO-BP opgenomen als groen/agrarische bestemming met de mogelijkheid van gedeeltelijke herontwikkeling naar woningbouw. In het ontwerp-BP zullen wij dit als uitwerkingsverplichting opnemen.</p> <p>c. In de inspraakevaluatie over het BOP Malberg (15 oktober 2002) hebben wij reeds aangegeven dat behoud en renovatie van de Musketruwe ons inziens geen optie is. Op grond van die overwegingen heeft de gemeenteraad hierover op 25 maart 2003 een besluit genomen. Korthedshalve verwijzen wij naar de betreffende documenten. In de nieuwe situatie worden de mogelijkheden van ecologie en duurzaam waterbeheer ten volle benut.</p> <p>d. In het grootste deel van de wijk waar sprake is van nieuwe woningbouw kunnen afkoppeling en andere watermaatregelen kosteneffectief worden gerealiseerd. Hieraan hebben wij prioriteit gegeven t.o.v. kostenineffectieve afkoppeling in de bestaande woongebieden.</p>
11.	<p>Milieuhinder Lanaken Op basis van een volledig akoestisch onderzoek had inzichtelijk gemaakt moeten worden welke geluidhinder vanwege het industrieterrein Lanaken ondervonden wordt en waar de geluidscontour van dit industrieterrein dan wel de individuele bedrijven gelegen is.</p>	<p>In het kader van het bestemmingsplan Lanakerveld heeft een milieu-onderzoek plaatsgevonden naar de milieu-effecten van het industrieterrein in Lanaken. Hieruit is gebleken dat geen sprake is van onaanvaardbare milieuhinder.</p>
12.	<p>Inrichting Zouwdal</p> <p>a. De Zouwdalstudie is als de onderbouwing voor deze wijziging onvolledig opgevoerd en wordt niet openbaar gemaakt. Dit is in strijd met het Besluit op de RO.</p> <p>b. Openbare discussie over de Zouwdalstudie is van wezenlijk belang.</p> <p>c. De aannames en voorstellen uit de Zouwdalstudie zijn niet juist (o.a. de dominante beleving vanuit de randen, exacte begrenzing van het Zouw- en Wandal, inpasbaarheid van bestaande hagen, volkstuinten en sportvelden).</p> <p>d. De voorgestelde zichtlijnen zijn niet juist. Het zicht op het Zouwdal vanuit de stadsrand is vooral een zicht op het toekomstig industrieterrein incl. spoorlijn, toekomstige randweg en 140 meter hoge windturbines. Een zichtlijn vanuit de doorgetrokken Pergamijndonk is gericht op de Sappifabriek. Een zichtlijn in de lengterichting van het Zouwdal wordt verhinderd door de afscherpende werking van de nieuwe woningen.</p>	<p>a. De argumentatie uit de Zouwdalstudie, die van belang is om voor de rand een goede afweging te kunnen maken is volledig in de planaanpassing opgenomen. Als zodanig is er geen strijd met het Bro.</p> <p>b. Dat onderschrijven wij. Vóór behandeling van ons standpunt in de commissie zorgen wij ervoor dat de studie is gepresenteerd en openbaar beschikbaar is.</p> <p>c. De Zouwdalstudie schetst een ontwikkelingsperspectief. Gericht op die toekomstige verbetering, geeft de studie ons inziens een juiste voorstelling van zaken.</p> <p>d. Conform de Zouwdalstudie is het streven om de bebouwing van het bedrijventerrein aan Nederlandse zijde maximaal 10 meter hoog te laten zijn. Wanneer dit wordt gecombineerd met een groene afscherming van 15-30 meter hoge bomen, wordt het bedrijventerrein aan het zicht onttrokken. De zichtlijn in de lengterichting van het dal is en blijft op meerdere plekken beleefbaar.</p>

	Reactie	Antwoord
	<p>e. De Zouwdalvisie zou ook in het kader van de Europese kaderrichtlijn ecologisch water meer consequenties moeten hebben voor de hertracering van het voormalige Hezewater (Wandal), zowel in het Dousberg gebied, het gedeelte achter de Van Akenweg en in Malberg.</p> <p>f. De werkelijke breedte van het Zouwdal (pag. 8 ontwikkelingsvisie Lanakerveld, de beoogde 500 m die in werkelijkheid varieert van ca. 425/455m) wordt door de voorgestelde woningbouw ter plaatse tot een onaanvaardbare versmalling (325/380 m) teruggebracht.</p> <p>g. De groene wiggen zijn versmald.</p> <p>h. Er wordt bezwaar aangetekend tegen bebouwing ten noorden van de lijn Toustruwe. Dit is niet conform het BOP. Het Zouwdal wordt hierdoor verkleind.</p> <p>i. De archeologische waarde wordt bijna geheel genegeerd. Verzocht wordt om bescherming van monumenten of monumentale elementen (bv. hagen) in (dit) bestemmingsplan(nen) te regelen, daarbij gebruik makend van de door de Buurtraad gemaakte inventarisatie.</p> <p>j. De aanleg van een bosstrook om de geluidhinder en aanblik van de industrie aan de grens te verhelpen moet voorrang krijgen boven de nieuwbouwplannen aan de rand van Malberg en Oud-Caberg.</p> <p>k. Het waardevolle Zouwdal, een uniek gebied qua flora, fauna en geschiedenis, wordt opgeofferd.</p>	<p>e. In Malberg wordt conform de Zouwdalstudie ingezet op afkoppeling en afvoer van regenwater. Hertracering van het Hezewater is vanwege de grotendeels verdwenen loop door bestaand bebouwd gebied zeer kosteninefficiënt en als zodanig niet in de watervisie opgenomen.</p> <p>f. De breedte van het Zouwdal varieert van ca. 400 tot ruim 500 meter. Een dergelijke maat is na realisatie robuust genoeg om de gewenste duurzame kwaliteit van het Zouwdal met nieuwe randen te garanderen.</p> <p>g. In Malberg zijn de groene wiggen ongewijzigd, er is aansluiting gezocht bij het Zouwdal.</p> <p>h. Het BOP hebben wij verder vertaald in een nieuwe rand, conform het duurzame ontwikkelingsperspectief uit de Zouwdalstudie.</p> <p>i. Op de locaties Recessenplein en Sportpark-West zijn archeologische verkenningen gedaan. Bij deze onderzoeken zijn geen vondsten gedaan en zijn geen wezenlijke sporen aangetroffen. Er worden dan ook voor deze locaties geen nadere eisen gesteld op het gebied van cultuurwaarden. Ten aanzien van cultuurhistorische waarden in het algemeen, en het verwerken van het onderzoek dat aangereikt is door de Buurtraad Oud-Caberg, verwijzen wij naar punt 20.</p> <p>j. De werkzaamheden zullen gelijktijdig worden opgepakt.</p> <p>k. Wij zijn van mening dat het Zouwdal door de herinrichting juist wordt gespaard op duurzame wijze.</p>
13.	<p>Locatie Musketruwe</p> <p>a. Van de voorgestelde nieuwbouw Musketruwe is een groot deel binnen de contouren van 55 tot 60 dB(A) en tevens binnen de (700 m) habitatlijn gesitueerd; nieuwbouw is alleen mogelijk indien de steenfabriek Heylen verplaatst kan worden. Dit is niet opgenomen in de plankaart of in de toelichtingen.</p> <p>b. Insprekers pleiten voor renovatie van de bestaande sociale huurwoningen aan de Musketruwe.</p>	<p>a. Op basis van een uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebleken dat steenfabriek Heylen voldoet aan zijn huidige milieuvergunning. Daarmee voldoet het bedrijf aan de Belgische regelgeving. In aansluiting daarop zullen wij in overleg met Heylen onderzoeken welke geluidsbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn. Vooralsnog gaan wij er van uit dat deze maatregelen afdoende zullen zijn om de vervangende nieuwbouw te kunnen realiseren. De locatie Musketruwe valt weliswaar binnen de habitatlijn, maar is niet van invloed op het habitatgebied, aangezien hier sprake is van vervangende nieuwbouw.</p> <p>b. In het Verslag Inspraakevaluatie BOP Malberg (15 oktober 2002) zijn wij uitvoerig ingegaan op de motivatie om voor de Musketruwe over te</p>

	Reactie	Antwoord
	<p>c. In de voorschriften zou een maximum van 2 bouwlagen en hellende daken dwingend moeten worden voorgeschreven.</p> <p>d. Er wordt een alternatief gegeven voor Musketruwe e.o. (dhr. Pepels).</p>	<p>gaan op sloop i.p.v. renovatie. Ons standpunt hieromtrent is ongewijzigd. Korthedshalve verwijzen wij naar het betreffende verslag.</p> <p>c. De hellende daken zijn als referentiebeeld opgenomen op de kافت van de aanpassingen van het voorontwerp BKP. Dit referentiebeeld is geen blauwdruk van de uiteindelijke situatie.</p> <p>d. Wij hebben het alternatief plan van dhr. Pepels beoordeeld (zie bijlage).</p>
14.	<p>Volkstuinencomplex Insprekers waaronder Volkstuindersvereniging maken bezwaar tegen de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid t.a.v. verplaatsing van de volkstuinen t.b.v. woningbouw met als argumenten:</p> <p>a. Er is veel mankracht en middelen geïnvesteerd in de inrichting en opstellen, zonder subsidie. Indien de woningbouwplannen doorgang vinden, kan men spreken van een aanzienlijke kapitaalvernietiging. Het bestaan van de vereniging loopt groot gevaar. Door het opheffen van de vereniging zal een stuk geestelijke gezondheid voor diverse buurten in Maastricht verdwijnen en zal een stuk uniek vrijwilligerswerk (ook op gebied van inburgering en integratie) teniet gedaan worden.</p> <p>b. Verplaatsen van volkstuinen is niet mogelijk omdat er geen alternatieve plek in Malberg is en er geen vrijwilligers voor verplaatsing te vinden zijn. Bovendien is verplaatsing in strijd met de sociale pijler in het BOP.</p> <p>c. Er wordt voorbijgegaan aan de aanwezige natuurontwikkeling op het achterste deel van de volkstuinen.</p> <p>d. Onderbouwing ontbreekt waarom de volkstuinen niet passen in de visie op het Zouwdal. De Volkstuindersvereniging maakt bezwaar tegen het proces omdat er niet is overlegd met de vereniging, de plannen zijn eenzijdig meegedeeld. Een alternatief voor verplaatsing moet voldoen aan de eisen van de vereniging.</p> <p>e. De Volkstuindersvereniging maakt bezwaar tegen het proces omdat er niet is overlegd met de vereniging, de plannen zijn eenzijdig meegedeeld. Een alternatief voor verplaatsing moet voldoen aan de eisen van de vereniging.</p>	<p>a/b/c/d. Wij onderschrijven het belang van de vereniging. Uitgangspunt is dat het volkstuincomplex blijft bestaan en dat in goed overleg met de vereniging naar een passend alternatief wordt gezocht. Ons inziens zijn met behoud van de vereniging wel alternatieven mogelijk. Inpassing elders aan de rand van het Zouwdal behoort daarbij tot de mogelijkheden.</p> <p>e. In het voorontwerp hebben wij ons voornemen opgenomen. De vereniging is daarover vóór aanvang van de formele inspraakperiode geïnformeerd. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad zullen wij samen met de vereniging zoeken naar de gewenste maatwerkoplossing.</p>

	Reactie	Antwoord
15.	<p>Voetbalvelden Toustruwe</p> <p>a. De voetbalvereniging VV Standaard maakt bezwaar tegen de voorgenomen wijzigingsbevoegdheid t.a.v. omvorming van de voetbalvelden in woningbouw. Dit schaadt de belangen van de vereniging, met name op het gebied van faciliteiten (goed onderhouden en goed gelegen sportvelden in relatie tot het clubgebouw, bereikbaarheid etc.). Verplaatsen is geen alternatief vanwege de binding met/functie voor (de jeugd in) de buurt. Daarnaast zal er vanwege de nu voorgenomen renovatie van het clubgebouw kapitaalsvernietiging ontstaan.</p> <p>b. Verplaatsen van de voetbalvelden is niet mogelijk omdat er geen alternatieve plek in Malberg is. Bovendien is verplaatsing in strijd met de sociale pijler in het BOP.</p> <p>c. Onderbouwing ontbreekt waarom de sportvelden niet passen in de visie op het Zouwdal.</p>	<p>a/b/c. Wij onderschrijven de grote sociale betekenis van de vereniging voor Malberg en stellen voor de sportfunctie te continueren. Indien echter op termijn in het kader van het sportbeleid verplaatsing van de vereniging aan de orde is, vinden wij het wenselijk om op een deel van het terrein tot woningbouw over te gaan i.v.m. een goede afronding van de wijk op deze locatie. Daarom stellen wij voor om voor dit gedeelte de wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw te handhaven.</p>
16.	<p>Woonwagenlocatie Toustruwe/Alde Caerteruwe</p> <p>a. Insprekers maken bezwaar tegen het verdwijnen van het bedrijventerrein aan de woonwagenlocatie, door het doortrekken van de Toustruwe (ter ontsluiting van de locatie hoek Oud-Caberg). Insprekers maken gebruik van het terrein voor uitoefening van hun werkzaamheden. In het verleden zijn er afspraken gemaakt met de woonwagenbewoners om mogelijk dit bedrijventerrein te huren/kopen en men wil graag nog steeds van die mogelijkheid gebruik maken. Het parkeer-/opslagterrein kan niet vervallen zonder dat er een alternatief geboden wordt.</p> <p>b. Bewoners van de woonwagenlocatie vragen om meer ruimte tussen de nieuwe woningen van de locatie hoek Oud-Caberg en de woonwagenlocatie in het kader van leefruimte en leefgenot van zowel de huidige bewoners van de woonwagenlocaties als de toekomstige bewoners van de hoeklocatie.</p>	<p>a. Op dit moment is geen sprake van afspraken met de woonwagenbewoners om het parkeerterrein mogelijk te huren/kopen. Feitelijk is sprake van openbaar terrein, dat door de bewoners als zodanig wordt gebruikt. Wij zijn van mening dat op de woonwagenlocatie zelf sprake is van een ongewenste (sociaal) onveilige situatie door de eenzijdige ontsluiting van de Toustruwe (doodlopende weg) en het feit dat twee woonwagens nu te dicht op elkaar staan (risico brandveiligheid). Op grond van deze overwegingen zijn wij van mening dat de woningbouw op het parkeerterrein doorgang kan vinden in combinatie met een wenselijke re-allocatie en opwaardering van de woonwagenlocatie Alde Caerteruwe. Hiertoe zullen wij een vervolgonderzoek uitvoeren. De exacte ontsluiting, (her)verkaveling, (nieuwe) parkeergelegenheid en ruimtelijke (groene) inpassing nemen wij in dat onderzoek mee. Het onderzoeksresultaat is bepalend voor de verdere uitwerkingsverplichting zoals we dat in het ontwerp-bestemmingsplan zullen opnemen.</p> <p>b. Dit punt zal in het vervolgonderzoek (zie a) worden meegenomen.</p>

	Reactie	Antwoord
17.	<p>Sloop twee panden Pandectendonk</p> <p>Een groot aantal insprekers maakt bezwaar tegen de sloop van Pandectendonk 16 en 18 met als argumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er zijn genoeg goede alternatieven om het toekomstig woongebied achter de Pandectendonk (hoek Oud-Caberg) te ontsluiten; - de sloop heeft grote emotionele gevolgen voor de (toekomstige) bewoners van de twee panden en hun burens; - de woningen Pandectendonk 14 en 20 worden door de sloop halve hoekhuizen, met financiële, technische en praktische nadelen; - het doortrekken van de Pergamijndonk zal tot veel extra autoverkeer leiden waar veel straten in Oud-Caberg last van zullen ondervinden. <p>De nieuwe eigenaren van Pandectendonk 18 hebben in november 2004 bij het gemeenteloket geïnformeerd naar de plannen voor de omgeving i.v.m. de aankoop van het pand, toen was er geen sprake van de sloopplannen. De beoogde doorbraak door de panden Pandectendonk 16 en 18 middels de verlengde Pergamijndonk is geheel buiten deze wijziging gehouden en bovendien niet goed op de plankaart weergegeven. De bewoonster van Pandectendonk 14 vindt het onjuist dat zij niet tijdig is geïnformeerd over de sloop van het aangrenzende buurhuis.</p>	<p>Halverwege de inspraakperiode werd ons duidelijk dat tegen het doortrekken van de Pergamijndonk veel verzet bestond. Op grond van meerdere huisbezoeken bij de bewoners ter plaatse bleek ons dat sprake is van een sterke sociale binding, die door de sloop van de panden zou verdwijnen. Samen met de bewoners zijn wij ter plaatse nog eens gaan kijken of een alternatieve ontsluiting op de Van Akenweg mogelijk was, zonder de waardevolle holle weg aan te tasten. Dit laatste bleek het geval te zijn en was, mede op grond van voornoemde overwegingen, voor ons doorslaggevend om over dit onderwerp reeds een tussentijds (gewijzigd) standpunt te bepalen.</p> <p>De aansluiting vanaf de Van Akenweg komt te liggen aan het begin van de weg, bij de huidige landbouwoprit, zodat de landschappelijk waardevolle holle weg zo min mogelijk wordt aangetast (zie ook punt 18).</p> <p>De sloop van de twee woningen is derhalve niet meer aan de orde. De bewoonster van Pandectendonk 14 hebben wij op 10 maart 2005 alsnog persoonlijk geïnformeerd.</p>
18.	<p>Invulling Hoek van Oud-Caberg</p> <p>Een groot aantal insprekers maakt bezwaar tegen bebouwing van de hoek Oud-Caberg zoals gepresenteerd in de aanpassingen op het voorontwerp-BP/-BKP: invulling met grondgebonden woningen i.p.v. 1 of 2 hoeve(s), met als argumenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 35 woningen. b. Er is in Maastricht behoefte aan seniorenappartementen (die in een hoeve-type ingevuld zou kunnen worden) en niet aan grondgebonden koopwoningen. c. De milieu-overlast (geluid en luchtvervuiling) afkomstig van de bestaande Belgische industrie en geplande windmolens en het aan te leggen Nederlandse bedrijventerrein. d. De huidige bebouwing heeft al het stedenbouwkundig gewenste hoekige karakter. e. Er is geen vertrouwen in de realisatie van de geschetste situatie van lange tuinen met groene randen, omdat bewoners toch schuttingen e.d. plaatsen. f. De stedenbouwkundige kwaliteit die nieuwe bewoners geboden wordt 	<p>Algemeen</p> <p>De bebouwing van de hoek Oud-Caberg is vastgelegd in het BOP Malberg, dat op 25 maart 2003 is vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de presentatie van het voorontwerp BKP een jaar later deden wij de suggesties van 1 of 2 hoeves. Een en ander stelden wij afhankelijk van een nader uit te voeren Zouwdalstudie. Op basis van die studie hebben wij ervoor gekozen om het concept van hoeves te verlaten ten faveure van woningen met diepe tuinen, afgegrensd door een robuuste groene rand. Conform die studie hebben wij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prioriteit gegeven aan de inrichting van het Zouwdal via kleinschalige agrarische verkaveling. Gekozen is voor een kartelrand met verspringende woongebieden omzoomd door een groene rand. Een hoeve zou dit patroon op een markant, hoog punt in het landschap onderbreken. Door het nieuwe voorstel wordt het patroon van grondgebonden woningen met tuin doorgezet over de hele rand van Malberg tot Oud-Caberg en op termijn Lanakerveld, dit scheidt eenheid langs de rand van het Zouwdal; - de Van Akenweg als historische holle weg gerespecteerd, door de

Reactie	Antwoord
<p>gaat ten koste van de huidige bewoners.</p> <p>g. Het Zouwdal is waardevol en een uniek gebied qua flora, fauna (beschermde diersoorten) en geschiedenis.</p> <p>h. Een deel van deze insprekers was wel akkoord met bebouwing in de vorm van een of twee hoeve(s) zoals in eerdere plannen is gepresenteerd, en maakt bezwaar tegen deze aanpassing t.o.v. het vastgestelde BOP Malberg. De Buurtraad Oud-Caberg geeft aan dat via bestemmingsplanvoorschriften de aanleg van tuintjes en schuttingen bij deze hoeve- invulling voorkomen kan worden.</p> <p>i. Insprekers vragen of de wijziging van hoeve(s) naar (een groter aantal) grondgebonden woningen niet puur economisch is.</p> <p>j. Voorgesteld wordt om woningen te realiseren op het middengebied van het bedrijventerrein aan de Alde Caerteruwe i.p.v. de hoeklocatie Oud-Caberg.</p> <p>k. Er wordt een alternatief gegeven voor de hoeklocatie (dhr. Pepels).</p> <p>l. Er rust geen voorkeursrecht op de hoeklocatie Oud-Caberg; dat is er zo'n half jaar geleden afgehaald.</p> <p>m. Als alternatief voor bebouwing van de hoeklocatie Oud-Caberg wordt voorgesteld de locatie achter de Kurasruwe te ontwikkelen.</p>	<p>ontsluiting te projecteren ter hoogte van de oprit van boer Gilissen (zie 19);</p> <p>- in plaats van woningen met een sterk naar binnen gericht karakter (hoeve) gekozen voor woningen die aansluiten op de omgeving (o.a. via de tuinen).</p> <p>In de verdere uitwerking van de hoek-locatie zal mede in relatie tot de omliggende locaties (woonwagens, champignonkwekerij, tuincentrum) gezocht worden naar een oplossing die zoveel mogelijk recht doet aan alle belangen.</p> <p>Puntsgewijs</p> <p>a. In het huidige, rechtsgeldige BP Maastricht-West uit 1995 is de genoemde wijzigingsbevoegdheid inderdaad opgenomen. Daarna is in 2003 dat uitgangspunt aangepast via besluitvorming over het BOP Malberg. Vervolgens hebben wij het BOP vertaald in een voorontwerp-bestemmingsplan en de daaropvolgende aanpassingen, die ter inspraak zijn gelegd. Overigens is hier naar onze mening geen sprake van een wezenlijke, ingrijpende intensivering van de bebouwingmogelijkheid.</p> <p>b. Uit het vigerend Meerjarenplan Bouwen en Wonen en de nota Wonen in Beweging (woonmilieus) blijkt er stadsbreed juist een enorme behoefte aan grondgebonden woningen met tuin.</p> <p>c. Het bedrijventerrein wordt d.m.v. een robuuste groene rand aan het zicht onttrokken. De milieu-invloed van het bedrijventerrein is naar de huidige inzichten niet beperkend voor de woningbouw aan de rand van Malberg. Zie ook het antwoord onder 11.</p> <p>d. Primair staat het realiseren van een beperkte uitbreiding, passend binnen het nieuwe stedenbouwkundige concept. In concreto betekent dit dat de uitbreiding wederom de uitvoering krijgt van een hoek.</p> <p>e. De tuinen zullen dusdanig ontworpen worden dat dit fysiek onmogelijk gemaakt, danwel ontmoedigd wordt. Dit zal waar nodig en mogelijk ondersteund worden door bepalingen in het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en/of privaatrechtelijke overeenkomsten.</p> <p>f. Naar onze mening zal de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk van zowel Malberg als Oud-Caberg als het Zouwdal als geheel (voor oude en nieuwe bebouwing) er door de uitbreiding op vooruit gaan. De bewoners aan de Pandectendonk krijgen nu weliswaar bebouwing achter zich, maar dit was al mogelijk op grond van het geldende</p>

	Reactie	Antwoord
		<p>bestemmingsplan.</p> <p>g. Dat onderschrijven wij. In de Zouwdalstudie is hier dan ook zeer zorgvuldig mee omgegaan. Uitvoering van de voorstellen die in deze studie worden gedaan, is ons inziens de beste manier om de kwaliteiten van het Zouwdal duurzaam te behouden en zelfs te verbeteren.</p> <p>h. Zie 18 algemeen.</p> <p>i. De economische belangen spelen hierbij ook een rol maar zijn niet doorslaggevend. Maatgevend is de samenhang met de gehele rand van het Zouwdal. Uit dit oogpunt hebben wij gekozen voor grondgebonden woningen.</p> <p>j. Alleen de koppen van het bedrijventerrein aan de Alde Caerteruwe zijn aangemerkt om te wijzigen in woningbouw. Met het oog op de in het BOP gewenste werkgelegenheid en buurt economie blijft het middengebied vooralsnog bestemd voor bedrijven.</p> <p>k. Wij hebben het alternatief plan van dhr. Pepels beoordeeld (zie bijlage).</p> <p>l. Bij besluit van 24 juni 2003 heeft de gemeenteraad krachtens artikel 8 Wet voorkeursrecht gemeenten op een drietal percelen binnen deze locatie het voorkeursrecht gevestigd. Dat voorkeursrecht geldt nog steeds. Ten aanzien van één van de betrokken percelen heeft de rechtbank op 30 september 2003 een overeenkomst tussen een particulier en een ontwikkelaar nietig verklaard.</p> <p>m. Los van de ontwikkeling van de ontwikkeling van hoek Oud-Caberg is de locatie achter de Kurasruwe in het BOP reeds als een mogelijke woningbouwlocatie aangewezen, derhalve kan dit niet dienen als alternatief /compensatie.</p>
19.	<p>Ontsluiting Hoek van Oud-Caberg Een groot aantal insprekers maakt bezwaar tegen de ontsluiting van de locatie hoek Oud-Caberg via de Van Akenweg, met als argumenten:</p> <p>a. Gezien het geringe aantal woningen op de Hoek-locatie is het onnodig twee ontsluitingswegen aan te leggen. Ter vergelijking is bij de wijk Hazendans een veel groter aantal woningen ontsloten via één weg.</p>	<p>a. Een belangrijke reden om twee ontsluitingswegen op te nemen is het verkrijgen van een logische afronding van de infrastructuur in het gebied. Een bijkomend voordeel is dat er geen doodlopende weg ontstaat, hetgeen de bereikbaarheid in algemene zin ten goede komt (o.a. voor hulpverlening, reiniging, bezorgers). De ontsluiting van de wijk Hazendans is van een andere orde: je rijdt een wijk in waar je vervolgens je bestemming zoekt. In die wijk zelf kun je overal lusjes rijden en zijn er geen doodlopende wegen.</p>

Reactie	Antwoord																																
<p>b. Het is nooit de bedoeling geweest Malberg en Oud-Caberg met elkaar te verbinden.</p> <p>c. In het BOP is bepaald dat de ontsluiting van de Hoek enkel middels de Alde Caerteruwe zou plaatsvinden. In het VO-BKP werd volgens insprekers alleen gesproken over ontsluiting van de hoeve(s) d.m.v. een voet-/woonpad.</p> <p>d. Het plan om twee woningen aan de Pandectendonk te slopen wordt binnen een week herroepen en men probeert toch weer de Van Akenweg op te offeren. Dit is een gepasseerd station; er is reeds eerder toegezegd dat dit niet gebeurt. Op 25 maart 2003 heeft de gemeenteraad het BOP Malberg goedgekeurd; in dit BOP is bepaald dat de ontsluiting van de Hoek enkel middels de Alde Caerteruwe zou plaatsvinden.</p> <p>e. Aan de Alde Caerteruwe heeft niemand last van het extra verkeer.</p> <p>f. De Alde Caerteruwe heeft geen historische of andere bijzondere waarde.</p> <p>g. De Alde Caerteruwe is als ontsluitingsweg aanzienlijk beter dan de Pergamijndonk en de Van Akenweg op grond van de argumenten in deze tabel:</p>	<p>b/c/d. In het BOP hebben wij gekozen voor koppeling van Malberg, Oud-Caberg en Lanakerveld waardoor er op de lange termijn een meer samenhangend woongebied ontstaat. Daarom hebben wij in het VO-BKP Malberg dit thema ingebracht ter voeding van de Zouwdalstudie. Ook uit de Zouwdalstudie blijkt dat het wenselijk is om de hoek-locatie aan twee zijden voor motorvoertuigen te ontsluiten.</p> <p>e/f/g. Daarom is de (hoofd)ontsluiting ook aan de Alde Caerteruwe gepland.</p>																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Alde Caerteruwe</th> <th>Pergamijndonk</th> <th>Van Akenstraat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lengte tot hoofdontsluitingsweg Papyrussingel</td> <td>300 m</td> <td>1000 m</td> <td>1100 m</td> </tr> <tr> <td>Breedte weg tussen perceelsgrenzen</td> <td>20 m</td> <td>8 m</td> <td>8 m soms slechts 6 m</td> </tr> <tr> <td>Aard van de weg</td> <td>Bedrijfssterreinen / woonwijk</td> <td>Woonwijk / woonwijk (kinderen)</td> <td>Agrarische functie / Woonwijk</td> </tr> <tr> <td>Aantal woningen met woonkamer / voorgevel naar de straat gericht</td> <td>7 woningen / bedrijven; (alle woningen aan andere zijde van straat hebben blinde zijgevel naar de straat met zijtuin van 5 m diep)</td> <td>61 woningen en 24 appartementen</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Diepte van voortuin (van gevel tot straat)</td> <td>5 m</td> <td>Gem. 4 m (10 woningen slechts 2 m)</td> <td>12 woningen slechts 2 m 18 woningen slechts 0 m</td> </tr> <tr> <td>Aansluiting op wijk De Hoek</td> <td>Doorsteek ruimtelijk reeds gerealiseerd</td> <td>2 helften van 2-onder-1-kap woningen moeten afgebroken worden (met doorgaande betonvloer)</td> <td>Aansluiting gecompliceerd door hoogteverschillen en agrarisch verkeer over de dalende hofle weg naar Zouwdal</td> </tr> <tr> <td>Straatbeeld</td> <td>Verandert niet</td> <td>Blijvende 2 helften van 2-onder-1-kap woningen is een esthetisch onaantvaardbaar straatbeeld in de Pandectendonk</td> <td>Waardevol landschapsgesicht van hofle weg naar Zouwdal gaat verloren</td> </tr> </tbody> </table>		Alde Caerteruwe	Pergamijndonk	Van Akenstraat	Lengte tot hoofdontsluitingsweg Papyrussingel	300 m	1000 m	1100 m	Breedte weg tussen perceelsgrenzen	20 m	8 m	8 m soms slechts 6 m	Aard van de weg	Bedrijfssterreinen / woonwijk	Woonwijk / woonwijk (kinderen)	Agrarische functie / Woonwijk	Aantal woningen met woonkamer / voorgevel naar de straat gericht	7 woningen / bedrijven; (alle woningen aan andere zijde van straat hebben blinde zijgevel naar de straat met zijtuin van 5 m diep)	61 woningen en 24 appartementen	50	Diepte van voortuin (van gevel tot straat)	5 m	Gem. 4 m (10 woningen slechts 2 m)	12 woningen slechts 2 m 18 woningen slechts 0 m	Aansluiting op wijk De Hoek	Doorsteek ruimtelijk reeds gerealiseerd	2 helften van 2-onder-1-kap woningen moeten afgebroken worden (met doorgaande betonvloer)	Aansluiting gecompliceerd door hoogteverschillen en agrarisch verkeer over de dalende hofle weg naar Zouwdal	Straatbeeld	Verandert niet	Blijvende 2 helften van 2-onder-1-kap woningen is een esthetisch onaantvaardbaar straatbeeld in de Pandectendonk	Waardevol landschapsgesicht van hofle weg naar Zouwdal gaat verloren	
	Alde Caerteruwe	Pergamijndonk	Van Akenstraat																														
Lengte tot hoofdontsluitingsweg Papyrussingel	300 m	1000 m	1100 m																														
Breedte weg tussen perceelsgrenzen	20 m	8 m	8 m soms slechts 6 m																														
Aard van de weg	Bedrijfssterreinen / woonwijk	Woonwijk / woonwijk (kinderen)	Agrarische functie / Woonwijk																														
Aantal woningen met woonkamer / voorgevel naar de straat gericht	7 woningen / bedrijven; (alle woningen aan andere zijde van straat hebben blinde zijgevel naar de straat met zijtuin van 5 m diep)	61 woningen en 24 appartementen	50																														
Diepte van voortuin (van gevel tot straat)	5 m	Gem. 4 m (10 woningen slechts 2 m)	12 woningen slechts 2 m 18 woningen slechts 0 m																														
Aansluiting op wijk De Hoek	Doorsteek ruimtelijk reeds gerealiseerd	2 helften van 2-onder-1-kap woningen moeten afgebroken worden (met doorgaande betonvloer)	Aansluiting gecompliceerd door hoogteverschillen en agrarisch verkeer over de dalende hofle weg naar Zouwdal																														
Straatbeeld	Verandert niet	Blijvende 2 helften van 2-onder-1-kap woningen is een esthetisch onaantvaardbaar straatbeeld in de Pandectendonk	Waardevol landschapsgesicht van hofle weg naar Zouwdal gaat verloren																														

Reactie	Antwoord
<p>h. Door de nieuwbouw in Oud-Caberg en Malberg zullen straten als de Pergamijndonk en Van Akenweg veel meer verkeershinder gaan ondervinden.</p> <p>i. Ontsluiting via de Alde Caerteruwe kan op twee manieren: via woonwagenlocatie of langs de voormalige bedrijfshal Felix.</p> <p>j. Het historische en landelijke karakter van de Van Akenweg wordt aangetast. Een voet/fietspad zou een beter alternatief zijn.</p> <p>k. De holle weg (Van Akenweg) wordt aangetast.</p> <p>l. De oprit van boer Gillissen is te klein om als toegangsweg te dienen en op die plek is er al sprake van een holle weg.</p> <p>m. Extra verkeer op de Van Akenweg is een veiligheidsrisico voor wandelaars en fietsers. De weg is te smal voor veel verkeer, samen met het gebruik door landbouwvoertuigen. Op bepaalde stukken ontbreekt de stoep en rijdt het verkeer vlak langs de woningen.</p> <p>n. Door ontsluiting via de Van Akenweg (of Pergamijndonk) wordt vanaf de Brusselseweg een vloeiende route richting achtergebied Musketruwe gecreëerd.</p> <p>o. Ontsluiting vanaf de Van Akenweg gebeurt op een gevaarlijk hoekpunt.</p> <p>p. Een inspreker vraagt zich af of er sprake is van een verborgen agenda: om in de toekomst veel meer woningen te bouwen wordt er nu al een extra aansluiting via de Van Akenweg aangelegd.</p>	<p>h. De verkeersproductie van circa 40 woningen ligt maximaal op 160 verkeersbewegingen per etmaal. Dit verkeer zal zich verdelen over de verschillende straten, mede afhankelijk van de bestemming. Als gevolg hiervan zal geen sprake zijn van een merkbare verhoging van de verkeersdruk.</p> <p>i. Gelet op de gewenste kwaliteit van de nieuwe hoek-locatie vinden wij een hoofdontsluiting aan de Alde Caerteruwe in combinatie met een nevenontsluiting bij de Van Akenweg noodzakelijk. Daarnaast willen wij ter plaatse van de woonwagenlocatie eveneens de doodlopende situatie opheffen. Wij zullen onderzoeken in hoeverre de bestaande ontsluiting langs de voormalige bedrijfshal Felix daarvoor benut kan worden. Zie ook punt 16.</p> <p>j/k/l/m/n. De aanhaking van het nieuwe woongebied aan de van Akenweg krijgt het principe van een nevenontsluiting waarbij de holle weg als landschappelijk waardevol element wordt gespaard. Een smalle ontsluitingsweg met een breedte van 3.50 tot 4.00 meter is in dezen afdoende en verantwoord. Omdat het slechts om een beperkt aantal woningen gaat, zal het aantal extra verkeersbewegingen, zeker als dat gespreid wordt over twee ontsluitingswegen, verwaarloosbaar zijn. Het deels ontsluiten van de woningen via de Van Akenweg heeft geen consequenties voor het profiel van deze weg. Zeker ook vanwege de aanwezige drempels is hier geen overlast te verwachten. Dit in combinatie met ons voornemen om de inrit aan de Van Akenweg alleen voor bewoners toe te staan, biedt voldoende garantie dat deze weg niet als sluiproute gebruikt gaat worden. Bovendien zullen wij de verkaveling zo inrichten dat het fysiek onmogelijk wordt om in één lijn te kunnen doorrijden van de Van Akenweg naar de Alde Caerteruwe.</p> <p>o. Bij de verdere uitwerking dragen wij er zorg voor dat ter plaatse een veilige oplossing wordt gerealiseerd. Gezien de geringe verkeersbelasting, de autoluwe verkaveling, de aanvullende verkeersbepalingen is dit mogelijk.</p> <p>p. Met de voorliggende plannen is het juist de bedoeling om tot een robuuste en duurzame afronding van de woningbouw (en bedrijvigheid) te komen, vergelijkbaar met de oostelijke stadsgrens ter hoogte van de Molenweg en de inpassing van het Jekerdal.</p>

	Reactie	Antwoord
20.	<p>Cultuurhistorisch onderzoek Oud-Caberg Uit cultuurhistorisch onderzoek zullen de cultuurhistorische waarden van Oud-Caberg moeten worden aangetoond of weerlegd en in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. De gemeente erkent op meerdere plaatsen in de toelichting de historische waarden van Oud-Caberg, maar motiveert niet waarom die historische waarden niet beschermd hoeven te worden.</p>	<p>Onlangs heeft het bureau Res Nova in opdracht van de gemeente een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van Oud-Caberg (en natuurlijk ook Malberg). Het onderzoek dat aangereikt is door de Buurtraad Oud-Caberg is hierin verwerkt. De objecten en structuren met cultuurhistorische waarden zullen in het bestemmingsplan juridisch beschermd worden. Hiertoe worden bepalingen en voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen waarmee in combinatie met een aanpassing van de monumentenverordening een dekkende bescherming wordt verkregen. Voordeel van deze juridisch-planologische regeling ten opzichte van de traditionele aanwijzing van gemeentelijke monumenten, is dat deze regeling een integrale benadering heeft waarbij niet alleen objecten maar ook structuren vanuit verschillende disciplines beschermd kunnen worden. Bovendien vervalt de extra monumentenvergunning-procedure en kost een dergelijke aanpak veel minder tijd, capaciteit en geld. Gezien de cultuurhistorische waarden in Oud-Caberg is mede naar aanleiding van de inspraakreacties besloten dit bestemmingsplan tot pilotproject te lanceren. Het is de bedoeling dat deze regeling uiteindelijk in alle toekomstige bestemmingsplannen opgenomen wordt.</p>
21.	<p>Natuurlijke/landschappelijke waarden Oud-Caberg Zonder enige nadere onderbouwing wordt ten onrechte gesteld dat er in Oud-Caberg geen bijzondere natuurlijke of landschappelijke waarden voorkomen.</p>	<p>De desbetreffende zin staat in hoofdstuk 6 Onderzoek en moet dan ook gelezen worden vanuit het oogpunt van benodigd onderzoek. Aangezien het bestemmingsplan voor Oud-Caberg grotendeels conserverend van aard is, is het niet nodig alle bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden in beeld te brengen. Overigens wordt in hoofdstuk 4.3 het bestaan van een landschappelijke zone aan weerszijden van de Van Akenweg erkend.</p>
22.	<p>Moletteplein Door opname van de wijzigingsbevoegdheid voor het Moletteplein in het bestemmingsplan wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de inwoners van Oud-Caberg; het plein is het enige goed bruikbare en gebruikte plein in Oud-Caberg (parkeergelegenheid voor kerkbezoekers en plaats voor broonk); het plan betekent een grove aantasting van het cultureel erfgoed van Oud- Caberg;</p>	<p>Deze wijzigingsbevoegdheid is onveranderd overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Hierbij is rekening gehouden met de belangen van de inwoners van Oud-Caberg, omdat de bevoegdheid voorziet in een aantal seniorenwoningen, met mogelijk bijzondere doeleinden op de begane grond. Aangezien bij de uitvoering van dit plan inwoners van Oud-Caberg langer in hun vertrouwde buurt zouden kunnen blijven wonen, hebben wij deze bevoegdheid gehandhaafd.</p>

	Reactie	Antwoord
23.	<p>Ontsluitingsweg Malberg-Oud-Caberg-Lanakerveld Op grond van de volgende argumenten wordt bezwaar gemaakt tegen de ontsluitingsweg voor Lanakerveld tussen de Vezeldonk en de Van Akenweg:</p> <p>a. Er is geen noodzaak voor de weg, omdat ontsluiting van Lanakerveld ook via de Brusselseweg en eventueel België kan plaatsvinden. Oud-Caberg zal worden geconfronteerd met het voldongen feit dat het begin van de verbindingsweg er al ligt tegen de tijd dat Lanakerveld uitgewerkt zal worden.</p> <p>b. De ontsluitingsweg is niet conserverend van karakter, maar tast het eigen karakter van Oud-Caberg aan (weg dwars door huisweiden en historische boerderijen, schade landschappelijke structuur en historische dorpskern en sterke daling recreatieve waarde van dit landschap).</p> <p>c. De huurders van de woningen aan de Van Akenweg 107 en 103 alsmede aanwezige steenuiltjes en boerenwaluwen zullen veel last hebben van het verwachte snelle doorgaand verkeer op de weg.</p> <p>d. De ontsluitingsweg doorsnijdt de huisweide aan de Van Akenweg 107; deze huisweide heeft een boomgaard met Limburgse Mergellenschappen en is een onderdeel van het te bewaren Limburgs erfgoed, waarvoor de provincie sinds twee jaar via het IKL een jaarlijkse subsidie verleent (als enige boomgaard in het gebied Maastricht) vanwege de hoge landschappelijke waarde. De gemeente wordt verzocht te helpen bij een poging om de vierkant Pergamijndonk-Bobinedonk-Van Akenweg-Moletteplein opgenomen te krijgen in het landschapsgebied het Heuvelland.</p>	<p>a. In het kader van het BOP is bewust gekozen voor een ontsluiting van Lanakerveld via Malberg. De toekomstige bewoners van Lanakerveld zijn voor diverse voorzieningen aangewezen op Malberg. Het ligt dan ook voor de hand de koppeling van de infrastructuur tot stand te brengen, zodat een fijnmazig, samenhangend netwerk van verkeersverbindingen gelegd wordt tussen Malberg, Oud-Caberg en Lanakerveld. Overigens moet de uiteindelijke besluitvorming over de feitelijke oplossing (het tracé) nog plaatsvinden. De op de plankkaart aangegeven ontsluitingsweg is de meest voor de hand liggende en meest waarschijnlijke uitkomst. De weg zal dan ook niet aangelegd worden voordat Lanakerveld uitgewerkt wordt en zal gelijk met deze uitwerking voor de inspraak ter inzage gelegd worden. Het was (en is) dan ook de bedoeling de ontsluitingsweg niet rechtstreeks, maar via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Aangezien dit niet duidelijk uit het voorontwerp-bestemmingsplan blijkt, zullen de voorschriften hierop aangepast worden.</p> <p>b. Er zal bij de uitwerking van de woningbouwlocatie Lanakerveld een voorstel worden gedaan voor tracering en profilering van deze weg die de sfeer en het karakter van de historische dorpskern langs de Van Akenweg zo min mogelijk aantasten.</p> <p>c. De weg krijgt slechts een zeer beperkte verkeersfunctie omdat vooral de bewoners van het noordelijke deel van Lanakerveld behoefte hebben aan deze verbinding. Van een toenemende verkeersdruk in het gebied is dan ook nauwelijks sprake. Aangezien de weg een 30 km-weg zal worden en een bescheiden profiel zal krijgen, zal er geen sprake zijn van snel doorgaand verkeer dat overlast veroorzaakt voor mens en dier.</p> <p>d. Vanaf 1996 zijn er in Maastricht 68 nieuwe hoogstamboomgaarden aangelegd met in totaal 847 bomen. Deze huisweide is dus niet de enige in Maastricht waarvoor het IKL subsidie verleend heeft voor het aanplanten en onderhouden van een hoogstamboomgaard. Het is niet logisch om delen van Maastricht die (geïsoleerd) op de westoever van de Maas liggen toe te voegen aan het op de oostelijke Maasoever gelegen landschapsgebied Heuvelland; de gemeente zal de poging c.q. het verzoek hiertoe dan ook niet ondersteunen.</p>

	Reactie	Antwoord
	<p>e. De resterend oppervlakte van de huisweide is te klein voor schapen.</p> <p>f. Bij verlening van de bouwvergunning voor de restauratie van de boerderij moest door inspreker schriftelijk verklaard worden dat zij geen veranderingen aan dit unieke weidegebied mocht aanbrengen.</p>	<p>e. Indien dit zo is, zal samen met de inspreker gezocht worden naar een oplossing om de schapen in dit gebied te kunnen blijven weiden.</p> <p>f. Het is ons niet bekend op welke schriftelijke verklaring bedoeld wordt.</p>
24.	<p>a. Lanko International BV verzoekt om de indicatie van de ontsluitingsweg bij het pand Arrestruwe 29 uit de plannen te halen.</p> <p>b. Daarnaast wil inspreker graag opnieuw de mogelijkheid krijgen om een bedrijfswoning te bouwen op het gedeelte gelegen aan de Alde Caerteruwe.</p>	<p>a. De weg is aangegeven als indicatie op de kaart. Dit betekent dat bij een mogelijk toekomstige revitalisering van dit bedrijventerrein een nieuwe weg tot de mogelijkheden behoort. Indien die uitwerking t.z.t. aan de orde is, zal dat in goed overleg met de betrokkene(n) gebeuren.</p> <p>b. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan. In principe kan het toestaan van bedrijfswoningen op het totale bedrijventerrein zich verdragen met dergelijke lichtere bedrijven. Derhalve zal een vrijstellingsbevoegdheid voor het realiseren van bedrijfswoningen worden opgenomen. Hieraan zal wel een aantal criteria verbonden worden, o.a. om te voorkomen dat een ongewenste situatie bestaat uit oogpunt van milieu danwel bedrijfsvoering van (bestaande) bedrijven. In ieder geval mogen het uitdrukkelijk alleen <u>bedrijfswoningen</u> zijn. Zodra dit inzichtelijk is, zal het verzoek van de inspreker aan de hand van een concreter verzoek beoordeeld kunnen worden.</p>
25.	<p>Aan de Alde Caerteruwe 19 is een groothandel/ambulante handel in bloemen en planten gevestigd. Verzocht wordt om:</p> <p>a. detailhandel in de loods te mogen verhandelen;</p> <p>b. opheldering of de loods gedeeltelijk verbouwd mag worden tot woonruimte;</p> <p>c. opheldering over het feit dat de tegenover gelegen loods (nr. 21), die oorspronkelijk toebehoorde bij de woning van de burens, door de eigenaar inmiddels afzonderlijk is verkocht waardoor de functionele relatie tussen loods en woning daar is beëindigd;</p> <p>d. een oplossing voor het probleem dat de vrachtauto's niet goed in en uit kunnen rijden, doordat er vaak andere auto's in het begin van de in/uitrit staan geparkeerd.</p>	<p>a. Detailhandel is niet toegestaan op het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein dient te voorzien in de behoefte aan bedrijfsruimte. Voor detailhandel is het centrum van Malberg aangewezen.</p> <p>b. Zie het antwoord onder 24b.</p> <p>c. Hiernaar zal een nader onderzoek ingesteld worden.</p> <p>d. Dit betreft geen bestemmingsplantechnische kwestie. Niet duidelijk is of de andere auto's op privé-terrein of in de openbare ruimte geparkeerd staan. Indien dit laatste het geval is, kunnen wellicht aanvullende verkeersmaatregelen getroffen worden.</p>

	Reactie	Antwoord
26.	<p>Verkeer</p> <p>a. Een inspreker mist een totaal verkeers-circulatieplan. Door de nieuwbouw in Malberg en Oud-Caberg zullen de reeds bestaande opstoppingen op de Cabergerweg worden versterkt en straten als Pergamijndonk en Van Akenweg zullen veel meer verkeershinder ondervinden.</p> <p>b. Een inspreker pleit voor een ringweg om Maastricht (-West).</p> <p>c. Verzocht wordt om een rotonde (ter hoogte van huidig bejaardencentrum) op de Malbergsingel.</p>	<p>a/b. De nieuwbouw in Malberg en Oud-Caberg kan voor een belangrijk deel gekwalificeerd worden als vervangende nieuwbouw. De verkeersdruk op een aantal punten zal weliswaar in beperkte mate toenemen, tot onoverkomelijke problemen zal dat zeker niet leiden. In het kader van het BOP Malberg wordt immers ook de aanhaking van de Koffiemolenweg opgewaarderd tot hoofdontsluitingsroute voor het gebied. Hiermee wordt afdoende ingespeeld op de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Een nieuwe ringweg is in dit kader niet aan de orde, maar is wel een optie in het herijkingsproces van de structuurschets Maastricht-West.</p> <p>c. Een rotonde in de Malbergsingel ter plaatse van het kruispunt met de Reinaartsingel is fysiek mogelijk. Een rotonde vergt echter een forse investering die niet is voorzien. Daarnaast ontbreekt vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen de noodzaak. Derhalve zullen wij geen gehoor geven aan dit verzoek.</p>
27.	<p>Fietsroutes</p> <p>a. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de aanleg van een fietspad achter Malbergplein (Schildruwe). Dit zou tot gevaarlijke verkeerssituaties kunnen leiden.</p> <p>b. Verzocht wordt om aan de westzijde van Malberg een fietsroute toe te voegen, namelijk het tracé van de bestaande veldweg in het verlengde van de Floretruwe, niet alleen vanwege een optimaal recreatief gebruik van de Zouwweg vanuit Malberg, maar ook vanwege de belangrijke knooppuntfunctie.</p> <p>c. Er ontbreken "leesbare" (begrijpelijke) fietsroutes van Malberg naar de Van Akenweg.</p>	<p>a. In de huidige situatie is er op deze locatie een ontsluitingsweg voor auto's. Deze verdwijnt om de relatie tussen het centrum en de groene wig te versterken. Wij streven naar een zo dicht mogelijk netwerk van fietsroutes om daarmee het gebruik van de fiets te stimuleren en de voorzieningen in het centrum goed bereikbaar te maken. Een fietspad op deze locatie achten wij in dit kader dan ook van groot belang. Er zal een veilige oversteekmogelijkheid voor voetgangers worden gerealiseerd.</p> <p>b/c. In het kader van de Zouwdalstudie zal het fietsroute-netwerk nader beschouwd worden. Het toevoegen van voorzieningen en het beter op elkaar laten aansluiten van bestaande fietsinfrastructuur zal daarbij zeker aan de orde komen.</p>
	OVERIGE PUNTEN	
28.	<p>Water Bunderruwe</p> <p>Inspreker is het niet eens met de voorgestelde oplossing op het gebied van ecologie en duurzaam waterbeheer langs de Bunderruwe, en de motivering om mede als gevolg daarvan de 3 eerder geplande woontorens te laten vervallen.</p>	<p>Het streven is om de meest westelijke groene wig te ontwikkelen als een doorlopende kunst-/ecozone die het Via Regia park via de Bunderruwe, Toernooiruwe en Vendelplein verbindt met het Zouwdal. In deze samenhangende hoogwaardige groene ruimte past ons inziens geen woningbouw.</p>

	Reactie	Antwoord
	Inspreker stelt voor om grondgebonden woningbouw langs de Bunderruwe te realiseren, b.v. ter compensatie van een minder dichte bebouwing langs de Musketruwe, in combinatie met een andere oplossing van de regenwaterafvoer naar de vijvers langs de Via Regia (b.v. via de sportvelden);	Het voorstel van minder dichte bebouwing aan de Musketruwe hebben wij overgenomen. Ook de suggestie om het regenwater vanuit het sportkwartier via de sportvelden af te voeren naar de vijvers van de Via Regia (i.p.v. de Bunderruwe) spreekt ons aan, omdat daarmee beter het natuurlijk hoogteverloop wordt gevolgd. Deze verbetering nemen wij op in het beeldkwaliteitplan.
29.	Verzocht wordt de relatie (op verkeers- en milieugebied) aan te geven tussen het masterplan Belvédère en het bestemmingsplan Malberg.	Er is geen directe relatie op het gebied van verkeer en milieu tussen het masterplan Belvédère en het bestemmingsplan Malberg. Daar waar binnen het plan Belvédère verkeersmaatregelen worden genomen, zijn deze er op gericht om de hoofdwegenstructuur te ontlasten. Dit zal een positieve invloed hebben op de verkeersdruk binnen het bestemmingsplan Malberg.
30.	Er komen te veel koopwoningen en er komen te weinig sociale huurwoningen in Malberg terug. Je kunt niet van mensen verlangen dat ze naar een andere wijk moeten verhuizen, omdat er in Malberg niet genoeg sociale huurwoningen zijn.	Wij streven ernaar om in Malberg een meer gedifferentieerde en evenwichtige woningvoorraad te laten ontstaan, door een grotere variatie in woningen aan de voorraad toe te voegen. Wij geven de harde garantie dat bewoners die dat willen ook echt in Malberg kunnen blijven wonen. Ondanks de afname van het aantal huurwoningen in Malberg is dit ons inziens mogelijk. De herhuisvesting zal namelijk niet in één jaar plaatsvinden, maar wordt gespreid over 10-15 jaar. Naast de nieuw te bouwen huurwoningen, komen er in deze periode jaarlijks voldoende huurwoningen in de bestaande voorraad vrij. Dit wordt versterkt doordat de herstructurering meer mogelijkheden biedt aan inwoners van Malberg om binnen én buiten de wijk een vervolgstap in hun wooncarrière te maken (bijvoorbeeld verhuizing van een huur- naar een koopwoning). Los van de herstructurering zijn er bovendien altijd mensen met de wens om te verhuizen naar elders in Maastricht. De ervaring leert dat deze bewoners hun voorkeurspositie gebruiken om deze wens te realiseren. Inmiddels is gebleken dat de eerste fase van de herhuisvesting voorspoedig verloopt. Ruim 300 van de circa 400 "eerste fase huishoudens" zijn inmiddels geherhuisvest en circa 30% daarvan is in Malberg blijven wonen.
31.	a. Inwoner(s) van de Busselruwe wil(len) niet voor het blok gezet worden met een reservering van nieuwe sociale huurwoningen boven het winkelcentrum voor de herhuisvesting van de bewoners van de Busselruwe, maar wil(len) zelf kunnen kiezen.	a. Conform het BOP staat het bieden van maatwerk aan bewoners centraal. De corporaties inventariseren in individuele gesprekken de woonwensen en zoeken aan de hand daarvan geschikte vervanging. De bewoners hebben de garantie dat ze in Malberg kunnen blijven wonen, en kunnen daarbij kiezen uit verschillende mogelijkheden (in bestaande woningen of nieuwbouw).

	Reactie	Antwoord
	b. Een bewoner van de Busselruwe vraagt hoe het kan dat de WOZ-waarde voor zijn woning die gesloopt moet worden gestegen is met €50.000,-.	b. De WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van een aantal objectieve criteria, waarbij tevens gekeken is naar de verkoopprijs van vergelijkbare woningen in de omgeving. Indien men het niet eens is met de vastgestelde waarde, kan men binnen de daarvoor geldende termijn een bezwaarschrift indienen.
32.	Door verschillende insprekers wordt gevraagd waarom er extra gebouwd wordt terwijl de bevolking afneemt en jongeren de stad verlaten.	Op basis van het vigerend Meerjarenplan Bouwen en Wonen en de nota Wonen in Beweging (woonmilieus) blijkt er in Maastricht ook in de toekomst grote behoefte te zijn aan nieuwe woningen met tuin.
33.	Een aantal zaken zijn niet of niet goed aangegeven in het voorontwerp-bestemmingsplan: <ul style="list-style-type: none"> a. drie agrarische bedrijven, b. stankcirkels, c. bescherming karakteristieke bebouwing, d. ontwikkelingen ten noorden van Pandectendonk, e. grondwaterbeschermingsgebied, f. café aan Brusselseweg, g. straatpad, h. twee woonblokken Symphoniesingel (MD), i. twee bedrijfswoningen Symphoniesingel. 	a/b. De agrarische bedrijven aan de Van Akenweg zijn niet aangegeven op de plankaart, omdat ze niet in het plangebied liggen. De stankcirkels van deze bedrijven strekken zich echter uit tot in het plangebied. De delen van deze cirkels die in het plangebied liggen, zullen alsnog opgenomen worden op de plankaart. c. Zie antwoord onder 20. d. Dit is bij de "aanpassing voorontwerp" alsnog gebeurd. e/f/g/h/i. Deze zullen alsnog worden opgenomen.
34.	Een inwoner van België vraagt zich af welke kaart juridisch bindend is.	De enige juridisch bindende kaart is de plankaart die deel uitmaakt van het bestemmingsplan.
35.	Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de bouw van een kopie Romeinse villa-herberg aan de Via Regia/Koffiemolenweg mogelijk te maken conform initiatiefplan.	De eigenaar van dit perceel heeft verklaard dat dit plan niet meer aan de orde is en heeft een plan ingediend voor het realiseren van 10 grondgebonden woningen op het perceel. Met dit plan kunnen wij echter niet instemmen. In september 1999 hebben wij namelijk randvoorwaarden voor deze locatie afgegeven, op grond waarvan de bouw van één grondgebonden woning (750 m ³ in twee bouwlagen met kap) mogelijk is. I.h.k.v. een gevraagde heroverweging hebben wij deze randvoorwaarden begin 2000 nog eens bevestigd. Ook nu zien wij geen aanleiding de randvoorwaarden te herzien. Ook in het nieuwe bestemmingsplan blijft, net zoals in het huidige, het uitgangspunt namelijk dat op dergelijke locaties het bestaande stedenbouwkundige beeld en ruimtelijke karakteristiek moeten worden gehandhaafd. Bij deze locatie is dit des te belangrijker vanwege de ligging aan het landelijk gebied. Wij wijzen het ingediende plan dan ook af en handhaven de eerder afgegeven randvoorwaarden.

	Reactie	Antwoord
36.	Art. 4 van de beschrijving in hoofdlijnen als ook het voorschrift "bestemming woongebied" zijn in strijd met de Malbergse identiteit en het groene karakter.	In het kader van het BOP Malberg hebben wij een nader onderzoek laten uitvoeren naar de gewenste identiteit van het nieuwe Manjefieke Malberg, waarbij de huidige identiteit niet uit het oog wordt verloren. Hiervoor is gebruik gemaakt van de expertise van verschillende betrokkenen partijen, waaronder ook bewoners. Wij zijn van mening dat bij zowel de voorschriften in het voorontwerp-bestemmingsplan als de uitwerking in het voorontwerp-BKP goed wordt aangesloten bij de gewenste nieuwe identiteit van Malberg.
37.	Bezwaar wordt gemaakt tegen het verder in procedure brengen van het bestemmingsplan i.v.m. de vele tekortkomingen en het gebruiken als basis voor de toepassing van art. 19 procedure.	De status van de stukken (bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan) die ter inzage hebben gelegen, is de status van voorontwerp. Het is inherent aan voorontwerp-plannen dat deze nog niet volledig/perfect zijn en tekortkomingen kennen. De voorontwerpen die ter inzage hebben gelegen, zijn echter dusdanig uitgewerkt en vormgegeven dat duidelijk blijkt wat de bedoeling is op de diverse locaties en welke regels daarvoor gehanteerd zullen worden. Er bestaat dan ook geen probleem deze voorontwerpen ten grondslag te leggen aan artikel 19-procedures, te meer omdat deze procedures ook nog hun eigen rechtbeschermingsmogelijkheden kennen.
38.	T.a.v. Oud-Caberg heeft geen onderzoek conform artikel 9 Bro en onvoldoende overleg op grond van artikel 10 Bro plaatsgevonden.	Ten aanzien van Oud-Caberg zijn de enige nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid ontsluitingsweg naar Lanakerveld en de ontwikkeling van de Hoek van Oud-Caberg. Deze zijn in het kader van het BOP respectievelijk de Zouwdalstudie onderzocht. Daarnaast zijn conform artikel 10 Bro het "voorontwerp-bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg" en de "aanpassing voorontwerp" naar de Provincie/Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (PCGP) en een aantal andere instanties gestuurd. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten.
39.	Er heeft geen enkele vorm van overleg plaatsgevonden met de inwoners van Oud-Caberg c.q. de Buurtraad Oud-Caberg; van "samen met de lokale partners en bewoners" optrekken is duidelijk geen sprake.	Er heeft geen apart vooroverleg met de Buurtraad Oud-Caberg over het voorontwerp-bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg plaatsgevonden, omdat het enige nieuwe element ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Maastricht-West de wijzigingsbevoegdheid ontsluitingsweg Lanakerveld was. Deze ontsluitingsweg was echter wel al opgenomen in het BOP, in welk kader een aantal bewoners van Oud-Caberg en de Buurtraad destijds al gereageerd hebben. Ofschoon er derhalve geen inhoudelijke verrassingen in het voorontwerp-bestemmingsplan zaten, hebben wij wel in het kader van de inspraak uit eigener beweging een exemplaar van het voorontwerp aan de Buurtraad doen toekomen, hetgeen ook het geval geweest is met de "aanpassing voorontwerp".

	Reactie	Antwoord
		Daarnaast heeft de Buurtraad geparticipeerd in de werkgroep voor de Zouwdalstudie die ten grondslag ligt aan de "aanpassing voorontwerp". Ook is op verzoek van de Buurtraad een extra inspraakavond over de aanpassing gehouden in De Luibe in Oud-Caberg.
40.	Er wordt slechts met een enkel woord gerept over Oud-Caberg; wat de Buurtraad betreft had voor Oud-Caberg een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld op basis van de uitgangspunten van de gemeente; tussen de wijken Malberg en Oud-Caberg bestaan niet dusdanige banden dat beide wijken samen in één bestemmingsplan moeten worden opgenomen. De indruk bestaat dat het college voornemens is de buurt op te heffen.	Erkend wordt dat Oud-Caberg een eigen identiteit heeft. Deze wordt in het bestemmingsplan ook gerespecteerd, zowel qua naam (Malberg en <i>Oud-Caberg</i>) als qua regeling en toelichting. De eigen identiteit zal nog verder benadrukt worden door een nadere bepaling in de Beschrijving in hoofdlijnen (art. 4) op te nemen. Dit neemt overigens niet weg dat er alleen al vanwege de geografische situatie enige samenhang bestaat danwel wenselijk is met enerzijds Malberg en anderzijds het te ontwikkelen woongebied Lanakerveld. Van opheffing van Oud-Caberg is echter geen sprake. De herstructurering van Malberg, de ontwikkeling van de Hoek van Oud-Caberg, de voorgenomen ontsluitingsweg en het nieuwe woongebied Lanakerveld leidt ons inziens op langere termijn tot een situatie waarvan zowel Malberg, als Oud-Caberg, als Lanakerveld profiteren, zonder verlies aan eigen identiteit. Het hebben van een eigen identiteit betekent echter niet dat er een apart bestemmingsplan zou moeten komen. Dit is tenslotte in het huidige bestemmingsplan ook niet het geval. In het huidige bestemmingsplan Maastricht-West zijn Malberg en Oud-Caberg ook samen opgenomen (samen met een groot aantal andere buurten). Een nieuw bestemmingsplan voor het relatief kleine gebied Oud-Caberg, zou, zeker gezien het feit dat Oud-Caberg overwegend een conserverende regeling behoeft, onevenredig veel bestuurslasten en daarmee beslag op capaciteit en financiële middelen met zich meebrengen.
41.	<p>Procedureel</p> <p>a. De communicatie naar bewoners, agrariërs en verenigingen zoals voetbalclub en volkstuinvereniging is niet goed verlopen. Er is geen wettelijk vooroverleg met de buurt gepleegd.</p> <p>b. Inspraakreactie op onderdelen is niet mogelijk. Het totaalbeeld ontbreekt (Malberg + Zouwdal + Lanakerveld).</p>	<p>a. Bij de totstandkoming van de Zouwdalstudie zijn vertegenwoordigers van bewoners/particulier initiatief (Grensschap en Buurtraad Oud-Caberg) betrokken geweest. De (tussen)resultaten van de studie hebben wij vervolgens overgenomen in de voorontwerp-aanpassingen waarover alle rechtstreeks belanghebbenden, de Klankbordgroep Malberg en de Buurtraad Oud-Caberg vóór aanvang van de formele inspraakperiode zijn geïnformeerd.</p> <p>b. De argumentatie (c.q. het deel van de Zouwdalstudie) die van belang is om een goede afweging te kunnen maken over de rand van Malberg is volledig in de toelichting bij de "aanpassing voorontwerp" opgenomen.</p>

Reactie	Antwoord
<p>c. Het is juridisch onjuist dat de ingangsdatum niet vermeld staat in de publicatie in de Maaspost. Bovendien is hierin geen melding gemaakt dat er op 16-3-2005 ook een inspraakavond in Oud-Caberg zou worden gehouden.</p> <p>d. Op de eerste dag van de inspraakperiode waren er geen stukken beschikbaar in de informatiewinkel. De stukken in het stadskantoor waren in eerste instantie incompleet en zijn later aangevuld en vervangen door een andere set.</p> <p>e. Het is in strijd met de wettelijke procedure dat B&W na de eerste inspraakavond besluit de voorontwerp-wijziging alsnog te wijzigen. De procedure zou helemaal overgedaan moeten worden.</p> <p>f. Het BOP met alle bijlagen is na vaststelling door de raad te laat beschikbaar gesteld. Burgers en betrokken instanties hebben sinds de vaststelling door de raad niet op correcte wijze en/of tijdstip kunnen reageren op mogelijke strijdigheden met het voorontwerp bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan, identiteitbepaling en de evaluatierapportage.</p> <p>g. Voor wat betreft de Hoek-locatie is er strijdigheid met het rechtsgeldig bestemmingsplan.</p> <p>h. Er is ook strijd met het BOP omdat hierin is opgenomen dat de ontsluiting van de Hoek-locatie vanaf de Toustruwe en Alde Caerteruwe zou plaatsvinden.</p> <p>i. Bovendien is er strijd met het BOP-uitgangspunt op pag. 34 dat ten westen van de lijn Cijnsruwe-Toustruwe alleen voorzieningen voor het recreatief gebruik van het Zouwdal ondersteunen en geen woonlocaties te ontwikkelen.</p>	<p>c. De ingangsdatum van 24 februari 2005 stond wel degelijk vermeld in de publicatie die wij verspreid hebben aan de direct belanghebbenden, de Klankbordgroep en opgehangen hebben in de infowinkel. Alleen in de Maaspost is de ingangsdatum weggefallen. Dit heeft echter geen juridische consequenties, omdat de inspraakmogelijkheden voorafgaand aan de start bekend zijn gemaakt. De extra inspraakavond op 16 maart in Oud-Caberg is ingevoegd naar aanleiding van overleg met de Buurtraad Oud-Caberg. De bewoners zijn hierover geïnformeerd door de Buurtraad en via de Buurtkrant Oud-Caberg</p> <p>d. Alle stukken waren vanaf de eerste inspraakdag (24 februari 2005) aanwezig in de infowinkel en het stadskantoor. Deze zijn een week later vervangen door een set met precies dezelfde inhoud, maar ingebonden en met een mooiere layout.</p> <p>e. Onjuist, wij hebben voor wat betreft dit punt reeds ons standpunt met betrekking tot de ontwerp-fase bepaald (zie antwoord onder punt 17).</p> <p>f. Het ontwerp-BOP en raadsbesluit met bijlagen lagen vanaf het moment van besluitvorming (maart 2003) voor eenieder ter inzage in de infowinkel. Samen bevatten de documenten de complete informatie over het vastgestelde BOP. Het uitgebreide definitieve BOP strookt volledig met het raadsbesluit en ligt (samen met het achterliggende besluit en bijlagen) eveneens voor eenieder ter inzage in de infowinkel.</p> <p>g. De onderhavige procedure is juist bedoeld om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen dat het huidige vervangt.</p> <p>h. Als inbreng voor de Zouwdalstudie hebben wij in het BKP Malberg de mogelijkheid aangegeven om de Hoek-locatie aan twee zijden voor motorvoertuigen te ontsluiten. Hierdoor wordt de locatie één van de nieuwe koppelingen tussen de wijken Malberg en Oud-Caberg, waardoor er een meer samenhangend woongebied ontstaat.</p> <p>i. Het BOP hebben wij verder vertaald in een nieuwe rand, conform het duurzame ontwikkelingsperspectief uit de Zouwdalstudie.</p>

	Reactie	Antwoord
42.	<p>Methodiek</p> <p>a. De toevoeging van artikel 17/wijzigingsbevoegdheid 6 ten aanzien van de bestemming Groen en watervoorzieningen (te wijzigen in dezelfde bestemming Groen en watervoorzieningen) is niet correct en overbodig.</p> <p>b. Bovendien is het inconsequent om niet rechtstreeks de woonbestemming te geven omdat het twee reeds bestaande woningen betreft; hetzelfde geldt voor wijzigingsgebied 5 (voetbalvelden).</p> <p>c. Het is onacceptabel dat de volkstuinten en voetbalvelden voor het resterende deel toch hun huidige bestemming behouden.</p> <p>d. In de voorschriften zou dwingend moeten worden voorgeschreven dat maximaal 2 lagen zijn toegestaan en hellende daken verplicht zijn.</p> <p>e. Er is niets opgenomen t.a.v. de economische uitvoerbaarheid. Sloop Musketruwe en verplaatsing steenfabriek moeten hier onderdeel van uitmaken. Ook zal de woningbehoefte naar type aangetoond moeten worden en aangetoond moet worden of aan de huidige bewoners van de Musketruwe de gegeven garanties op een gelijkwaardige (prijs) sociale woning gestand kan worden gedaan.</p>	<p>a. De wijzigingsbevoegdheid heeft niet alleen betrekking op de bestemming Groen en watervoorzieningen G, maar ook op de bestemming Sport en recreatieve doeleinden SR, waardoor deze bepaling wel degelijk correct is. Wél zullen we de criteria op dit punt nauwkeuriger omschrijven.</p> <p>b. In het ontwerp-bestemmingsplan nemen wij voor de vml. Champignonkwekerij/tuincentrum, hoek-locatie en woonwagenlocatie een uitwerkingsverplichting op. Zolang deze uitwerking nog niet van kracht is, kunnen bestaande functies gehandhaafd blijven. Ten aanzien van de voetbalvelden komen er in het ontwerp-bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden naar wonen, agrarisch gebied en groengebied. Ook hiervoor geldt dat tot aan die wijziging de bestaande functie gehandhaafd blijft.</p> <p>c. Voor zowel de volkstuinten als eventueel te zijner tijd de voetbalvelden is uitgangspunt dat de continuïteit van de betrokken verenigingen wordt gegarandeerd. De aangegeven planologische regeling staat het vinden van een passende alternatieve oplossing(en) niet in de weg.</p> <p>d. Bij grondgebonden woningen op de nieuwbouwlocaties is een hoogte van 2 tot 3 bouwlagen acceptabel. De hellende daken zijn als referentiebeeld opgenomen op de kافت van de aanpassing voorontwerp BKP. Dit referentiebeeld is geen blauwdruk van de uiteindelijke situatie en dient daarom niet te worden vastgelegd in de voorschriften van het bestemmingsplan.</p> <p>e. De sloop van de Musketruwe maakt deel uit van de economische uitvoerbaarheid. Eventuele verplaatsing van de steenfabriek niet. De (veranderde) woningbehoefte is genoegzaam aangetoond in het Meerjarenprogramma Bouwen en Wonen en Nota Wonen in Beweging, en verder doorvertaald in het BOP. De gegeven garanties voor een gelijkwaardige prijs-/kwaliteitsverhouding worden gestand gedaan.</p>
	ADVIES PCGP	
43.	<p>Verzocht wordt een archeologisch inventariserend veldonderzoek te doen en de resultaten hiervan in het plan te verwerken. In de planvoorschriften dient te worden geregeld dat bij de uitvoering van de geplande ontwikkelingen vooraf rekening wordt gehouden met eventuele archeologische aspecten.</p>	<p>Zie de antwoorden onder 9f en 20.</p>

	Reactie	Antwoord
44.	Verzocht wordt bij de invulling van de wijzigingslocatie Moletteplein rekening te houden met een zorgvuldige inpassing en daartoe eventueel aanvullende criteria aan de wijzigingsbevoegdheid te verbinden.	Zie het antwoord onder 22. T.a.v. de inpassing zullen wij waar nodig de criteria aanscherpen.
45.	De indicatie voor de ontsluitingsweg richting Lanakerveld is uit cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk vanwege een mogelijke aantasting van de monumentale uitstraling van de panden. Verzocht wordt de noodzaak/wenselijkheid van de ontsluiting nader te onderbouwen, zo mogelijk in overleg met de gemeentelijke monumenten-welstandscommissie.	Voor de noodzaak/wenselijkheid wordt verwezen naar het antwoord onder 23a. Ten aanzien van de vormgeving en de inrichting kan overleg gevoerd worden met de gemeentelijke monumenten-welstandscommissie.
46.	De fruitweiden zijn met de bestemming Agrarische gebied onvoldoende beschermd.	De bestemming Agrarisch gebied zal voor zover nodig hierop nader verscherpt worden. Zie ook onder 20. Uitzondering is uiteraard de weide waarvoor de wijzigingsbevoegdheid voor de ontsluitingsweg is opgenomen, al zal hier ook de nodige zorgvuldigheid betracht worden bij de inpassing.
47.	Niet duidelijk is hoe de bescherming van de Van Akenweg als holle weg en pad in het grasveld geregeld wordt. Dit dient nader onderbouwd dan wel geregeld te worden.	Dit zal in het bestemmingsplan nader geregeld worden; zie ook het antwoord onder 20.
48.	Aangetoond dient te worden of de beschermde dagvlindersoort in het km-hok in het plangebied voorkomt. Zonodig dient een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.	De beschermde vlindersoort komt inderdaad voor in het km-hok maar niet in het plangebied. Uit de gegevens van de Vlinderstichting blijkt dat de soort voorkomt in een verlaten kleigroef van steenfabriek Heylen op Belgisch grondgebied.
49.	T.a.v. de Talienuwe/Reinaartsingel worden nadere eisen op grond van de Wet milieubeheer noodzakelijk geacht. In overweging wordt gegeven de soorten bedrijven die naar aard en omvang niet in het plangebied passen, van de lijst te verwijderen.	Alleen kleinschalige bedrijven die vanwege hun aard en omvang passend en niet-storend zijn voor de woonomgeving, kunnen zich vestigen op deze bedrijventerreinen. Voor beide locaties geldt de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de voorschriften). Van deze lijst komen alleen de bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 in aanmerking voor vestiging op deze locaties. Hierdoor zijn op voorhand geen onoverkomelijke milieuproblemen te verwachten. Indien nodig zullen in concrete gevallen nadere eisen gesteld worden op grond van de Wet milieubeheer. Dit is echter geen automatisme, aangezien voor het opleggen van nadere eisen een concrete aanleiding dient te bestaan.
50.	De invloedssfeer van steenfabriek Heylen in België dient duidelijk te zijn. Zo nodig dienen de voorschriften aangepast te worden.	Op basis van een uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebleken dat steenfabriek Heylen voldoet aan zijn huidige milieuvergunning. Daarmee voldoet het bedrijf aan de Belgische regelgeving. In aansluiting daarop zullen wij in overleg met Heylen onderzoeken welke geluidsbepalende maatregelen noodzakelijk zijn. Vooralnog gaan wij er van uit dat deze maatregelen afdoende zullen zijn om de vervangende nieuwbouw te kunnen realiseren.

	Reactie	Antwoord
51.	Niet alleen voor Malberg, maar ook voor de overige gronden waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dient de bodemkwaliteit te worden aangetoond. De bodemkwaliteit overschrijdt plaatselijk de achtergrondwaarden. Aan de hand van een doelmatigheidstoets moet worden beoordeeld of de overschrijdingen al dan niet verwijderd kunnen worden. Aandacht dient te worden besteed aan de bodemkwaliteit van de in het gebied aanwezige wegen.	Hieraan zullen wij in de toelichting van het bestemmingsplan nader aandacht besteden.
52.	Aan de vrijstellingsbevoegdheden in artikel 9.2.5 en 16, lid 1 onder b en e dient de voorwaarde te worden verbonden dat uit een ingesteld bodemonderzoek (veelal globaal historisch) dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.	Hierover zal een nadere regeling worden opgenomen.
53.	De hogere grenswaarden voor zes nieuwbouwlocaties moeten vastgesteld zijn vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.	De hogere grenswaarden zijn inmiddels door GS vastgesteld.
54.	Volgens het Waterschap Roer en Overmaas is het waterbeleid in de waterparagraaf goed verwoord. Het nog af te ronden waterhuishoudkundig plan, samen met de waterparagraaf moeten een voldoende garantie bieden om te komen tot een optimale duurzame invulling van het waterbeheer.	De waterparagraaf wordt successievelijk vertaald in de diverse deelprojecten. De te realiseren maatregelen worden door de GEM Malberg steeds voortijdig afgestemd met het waterschap. Deze procesafspraken bieden voldoende garantie dat de duurzame invulling wordt geëffectueerd.
55.	Verzocht wordt de economische uitvoerbaarheid uitgebreider te onderbouwen.	De gezamenlijke grondexploitatie die voor rekening en risico van de vier deelnemende partijen (gemeente Maastricht, Woonpunt, Servatius, AM Wonen) wordt uitgevoerd, is gebaseerd op de volgende afspraken: <ul style="list-style-type: none"> - alle opbrengsten die Woonpunt, Servatius en de gemeente op hun grondposities genereren (in termen van grondopbrengst en woningverkoop) komen ten goede aan de grondexploitatie Malberg; - uit deze opbrengsten worden alle investeringen gefinancierd op het gebied van de openbare ruimte alsmede de onrendabele toppen afgedekt in de renovatie en nieuwbouw sociale huur; - aanvullend hierop dragen de corporaties de (financiële) verantwoordelijkheid voor het sociaal plan (herhuisvesting) en de gemeente voor de zorgcirkels, het wijkcombinatiegebouw, het bedrijfsverzamelgebouw en het sportgebouw. De kostendekkende grondexploitatie heeft een volume van ca. 68 miljoen euro. Met de aanvullende maatregelen is een bedrag gemoeid van ca. 18 miljoen euro. Bovenstaande is (incl. de genoemde financiële volumes) gedetailleerd vastgelegd in een bindende samenwerkingsovereenkomst die door de vier partijen rechtsgeldig is ondertekend.

	Reactie	Antwoord
56.	Verzocht wordt artikel 5.2.1 onder i juist te vernummernen en aan te geven wat het doel en de achtergrond van deze bepaling is.	De (sub)nummering van dit artikel klopt inderdaad niet. De bedoeling van dit artikel is om de nieuwbouwlocaties na realisering van de bebouwing onder de beheersregeling te laten vallen om zo de gerealiseerde ruimtelijke en beeldkwaliteit te kunnen garanderen. Dit zal in de voorschriften duidelijker geregeld worden.
57.	In artikel 17 onder l wordt verwezen naar woningaantallen, die in de wijzigingscriteria niet meer genoemd worden. Verzocht wordt de voorschriften op dit punt aan te passen.	De desbetreffende zin zal geschrapt worden.
	WML	
58.	Het grondwaterbeschermingsgebied Caberg dient op de kaart en in de voorschriften te worden aangegeven/beschreven.	Dit zal alsnog gebeuren.
	OPMERKINGEN UIT DE RAADSCOMMISSIE SO (19-4-2005)	
59.	Er zijn vraagtekens bij de zorgvuldigheid in de communicatie.	Zie punt 41a.
60.	Aandacht wordt gevraagd voor de volkstuinten en het voetbalveld.	Zie punt 14 en 15.
61.	De inbreng van dhr. Pepels moet meegenomen worden in de evaluatie.	In de bijlage geven wij een reactie op het alternatief plan van dhr. Pepels.
62.	Gevraagd wordt om: a. bestemmingsplannen naar de commissie SO te sturen en niet naar de fractievoorzitters; b. inspraak- en infoavonden te plannen op commissievrije dagen en deze beter aan te kondigen.	a. In het verleden is verzocht de plannen naar de fracties i.p.v. naar de commissieleden te sturen; het is echter geen probleem om ze voortaan weer naar de commissieleden te sturen. b. Met dit verzoek zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden.
63.	De vraag is gesteld wat er gebeurt met de procedure als het plan voor de rand wordt uitgesteld.	Vooruitschuiven van het project heeft tot gevolg dat het voorkeursrecht ten aanzien van de hoek-locatie vervalt. Hierdoor is er minder sturing door de raad mogelijk en ontstaat er een substantieel risico t.a.v. realisatie van de doelen uit het Buurtontwikkelingsplan.
64.	Verzocht wordt om de Zouwdalstudie te ontvangen en te bespreken.	Wij dragen ervoor zorg dat de Zouwdalstudie vóór behandeling van de geëvalueerde inspraak is afgerond en gepresenteerd aan de raadscommissie.

	Reactie	Antwoord
65.	Verzocht wordt om voor de hoek-locatie uit te gaan van een dubbele ontsluiting: één voor auto's (Alde Caerteruwe) en één voor fietsers en voetgangers (Van Akenweg).	Wij gaan uit van een dubbele ontsluiting voor autoverkeer, waarvoor de hoofdontsluiting wordt gesitueerd aan de Alde Caerteruwe en de nevenontsluiting aan de Van Akenweg. Wij zijn voornemens de inrit aan de Van Akenweg alleen voor bewoners toe te staan. Voor verdere argumentatie verwijzen wij naar punt 19.
66.	Gevraagd wordt om een MER-achtige studie.	De MER-achtige studie is gericht op de uitwerking Lanakerveld. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is toegezegd dat de thema's die normalerwijze onderwerp van studie zijn in een MER-procedure -voorzover nog niet gebeurd- worden onderzocht m.u.v. alternatieve locaties en dat de resultaten voor uitwerking van de deellocaties aan de commissie zullen worden voorgelegd. Bij de uitwerking van de deellocaties Lanakerveld zal dit dan ook gebeuren. I.r.t. het Malbergproject zijn de verschillende thema's naar onze mening reeds genoegzaam behandeld in de Zouwdalstudie, en de aan het VO-BP Malberg en Oud-Caberg ten grondslag liggende onderzoeken (o.a. waterstudie, archeologisch onderzoek).
67.	Gevraagd wordt naar de motivering om het plan van de carréboerderij te wijzigen in grondgebonden woningbouw.	Zie punt 18.
68.	Gevraagd wordt waar het voorkeursrecht komt te liggen.	Bij besluit van 24 juni 2003 heeft de gemeenteraad krachtens artikel 8 Wet voorkeursrecht gemeenten op een drietal percelen binnen deze locatie het voorkeursrecht gevestigd. Dat voorkeursrecht geldt nog steeds. Ten aanzien van één van de betrokken percelen heeft de rechtbank op 30 september 2003 een overeenkomst tussen een particulier en een ontwikkelaar nietig verklaard.

Reactie op alternatief plan dhr. Pepels

Als bijlage bij de inspraakreactie van dhr. Pepels op het voorontwerp-Bestemmingsplan Malberg Oud-Caberg en voorontwerp-Beeldkwaliteitsplan Malberg is een alternatief plan gevoegd voor de stadsrand van Malberg. Wij hebben dit plan bestudeerd en constateren een aantal overeenkomsten tussen dit alternatief en het voorontwerp-Beeldkwaliteitsplan (BKP):

- veel aandacht voor waterretentie in de rand en wadi's haaks op de rand;
- versterken van landschappelijke routes naar het Zouwdal (Rosstraat, Briegdenweg);
- doortrekken van de Toustruwe naar de van Akenweg;
- verbinden van de Cijnsruwe met de rand Musketruwe (voor voetgangers en fietsers);
- omzetten van sportterreinen naar (kleinschalige ecologische) landbouw.

Het alternatief wijkt echter op een aantal punten af van de uitgangspunten waarop het BKP is gebaseerd. Zo gaat het alternatief plan Pepels uit van:

- behoud en renovatie van de bebouwing van de Musketruwe;
- behoud van het huidige Recessenplein;
- aankoop en sloop van het bestaande bedrijventerrein aan de Arrestruwe en aanleg van groen op deze locatie;
- veel minder nieuwe woningbouw op de locaties Toustruwe en Drosardruwe.
- Bovendien is het alternatief niet planeconomisch onderbouwd.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige aspecten nemen wij op basis van de volgende argumenten de suggesties niet over:

- De stedenbouwkundige kwaliteit van de *Musketruwe* bestaat uit het ritme en de compositie van het volledige ensemble. De sloop van één portiekblok ter plaatse van het Vendelplein is daarmee in strijd. De compositie valt uiteen in twee delen en het ritme wordt op een cruciale plek onderbroken.
- Het alternatief hinkt m.b.t. de Musketruwe op twee gedachtes: behoud van de bebouwing (cultureel erfgoed) en transformeren van de structuur (de wijk openen naar het landschap). Deze paradox leidt tot een inconsequent stedenbouwkundig voorstel.
- De *Vendelplein-wig* is in het alternatief plan een zeer onduidelijke openbare ruimte zonder heldere begrenzing en oriëntatie. Dergelijke ondefinieerbare ruimtes passen niet bij de ambitie om Malberg van een duurzame (groen-)structuur te voorzien.
- De voorgestelde *Recessenplein-“wig”* heeft een zeer onduidelijke begrenzing met versmallingen en verbredingen die niet bijdragen tot een duurzame structuur voor Malberg.
- De zichtlijn via deze wig tussen (de achterkant van) het centrum Malberg en de kerk van Lanaken heeft stedenbouwkundig geen enkele waarde.
- De wadi door deze wig loopt zowel af naar het Zouwdal als naar het Centrum waar geen waterberging kan plaatsvinden. De landschappelijke positionering (over het hoogste punt heen) is onlogisch.
- Om de nieuwe woningbouw aan de wig te ontsluiten zullen aan beide zijden van de wig woonstraten moeten worden aangelegd. Hierdoor ontstaan veel enkelzijdige (inefficiënte) woonstraten en worden de randen van de wig verhard. Dit betekent extra versmalling van het groen.
- De twee voorstellen voor de locatie "*Hoek Oud-Caberg*" zijn totaal tegengesteld van aard en vragen om een verschillende beoordeling.

- De "hoeve" in het alternatief lijkt ontsloten te worden vanaf de verlengde Toustruwe met een bocht om het gebouw heen. De verbinding met de van Akenweg is een voetpad. Voor de parkeerdruk van de woningen is geen oplossing getekend. Op alle beschikbare locaties levert dat ruimtelijke problemen op. Er rijden bovendien auto's tussen de hoeve en het landschap over de toegangsweg. De toegangsweg zal ook autoverkeer van recreanten aantrekken die in het Zouwdal willen gaan wandelen.
- De woningen in het "hoeve" model hebben geen eigen tuin, maar staan in een boomgaard (waarvan het beheer onduidelijk is), Het is niet duidelijk waar de adresfunctie van de woningen in deze "hoeve" plaatsvindt. Als deze bebouwingvorm werkelijk moet refereren aan een Limburgse hoeve dan zitten de voordeuren aan de binnenzijde en is de buitengevel zeer gesloten (geen ramen op het uitzicht gericht).
- De "twee-onder-een-kap" verkaveling heeft ook een "gekrulde" toegangsweg (verlengde Toustruwe) met dezelfde nadelen in als het "hoeve" model. De toegangsweg eindigt in een cul-de-sac met een keerlus aan het einde. De verbinding met de van Akenweg is een indirect achterpadje voor de voetganger. De woningen liggen als een eigen enclave zeer geïsoleerd van zowel Malberg als Oud-Caberg. Dergelijke enclaves passen niet in een duurzame stedenbouwkundige structuur. Deze enclave wordt door de eenzijdige ontsluiting gezien als buurtje "achter het woonwagencentrum," en is daarmee zeer kwetsbaar voor negatieve ontwikkelingen.