

Bijlage 5
Raadsbesluit

Volgno. : 134-2005	Dienst : SOG
Datum : 11 oktober 2005	Raadscie : Stadsontwikkeling
Korr.no. : 2005-35362	Steller : Costongs/350 4577

vaststelling BKP Malberg en bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg
 en wijziging Monumentenverordening

AAN DE GEMEENTERAAD

1. Doel van het raadsvoorstel, samenvatting en besluiten.

Dit raadsbesluit dient tot het nemen van een aantal besluiten samenhangende met de vaststelling van het bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg.

Voorgesteld wordt:

- a. de ingediende zienswijze, hieronder aangeduid als 6, niet-ontvankelijk te verklaren voor zover het de bewoners van Recessenplein 63, 66 en 69 betreft;
- b. de ingediende zienswijzen, zoals hieronder aangeduid als 1, 4, 8d, 9l, 9q, 9s, 9w2, 9w4, 9w5 en 9w9, in zoverre gegrond te verklaren zoals hieronder bij de behandeling van de zienswijzen is omschreven;
- c. voor het overige de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren zoals hieronder omschreven;
- d. het Beeldkwaliteitplan Malberg (BKP) vast te stellen aan de hand van het gestelde in dit voorstel en aan te haken aan de Welstandsnota;
- e. het bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg vast te stellen aan de hand van het bepaalde in dit voorstel en aan de hand van de Lijst van wijzigingen;
- f. de gemeentelijke Monumentenverordening aan te passen conform concept-raadsbesluit;
- g. te bepalen dat dit voorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

2. Situatie / aanleiding / probleem.

Van 14 juni tot en met 11 juli 2005 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg met daarbij het ontwerp-Beeldkwaliteitplan Malberg (hierna te noemen: BKP) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een aantal zienswijzen kenbaar gemaakt, die hieronder per zienswijze behandeld zullen worden. Op 6 september 2005 is aan de indieners van deze zienswijze de gelegenheid geboden hun zienswijze mondeling toe te lichten.

3. Relatie met bestaand beleid.

In maart 2003 heeft uw raad het Buurtontwikkelingsplan Malberg (BOP) vastgesteld. Dit BOP is verder uitgewerkt en verwerkt in het BKP Malberg en het bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg die u nu ter vaststelling worden aangeboden.

In het kader van het BOP is in 2003 tevens het voorkeursrecht gevestigd op de locatie Hoek van Oud-Caberg. Door middel van een separaat raadsvoorstel stellen wij u voor om (meteen na vaststelling van het bestemmingsplan) dit voorkeursrecht te bestendigen.



4. Gewenst beleid en mogelijke opties.

De zienswijzen die tijdens de periode van terinzagelegging ingekomen zijn, worden hieronder per zienswijze behandeld. Een aantal malen komt het voor dat een ingediende zienswijze geen nieuwe elementen bevat ten opzichte van eerder ingediende inspraakreacties. Ofschoon dublures met de inspraakevaluatie niet te voorkomen zijn, is er uit oogpunt van leesbaarheid doorgaans voor gekozen om te verwijzen naar het Verslag Inspraakevaluatie dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen is. Overigens geldt in zijn algemeenheid dat de beantwoording van de zienswijzen mede gezien moet worden in het licht van de beantwoording in het Verslag Inspraakevaluatie, uiteraard voor zover betrekking hebbende op de thans ingediende zienswijze en tenzij anders blijkt.

A. ZIENSWIJZEN

1. *Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 185, 6130 AD, Sittard, zienswijze d.d. 30 juni 2005.*

- Verzocht wordt om in de waterparagraaf van het bestemmingsplan in te gaan op het waterschapsbeleid (waterbeheersplan) en op de manier waarop binnen dit plan wordt omgegaan met water (rapport Grontmij en wateradviezen).

Antwoord:

Zoals in de zienswijze zelf al erkend wordt, is in het kader van het bestemmingsplan uitvoerig aandacht besteed aan de wateraspecten en is overleg gepleegd met het Waterschap Roer en Overmaas. Dit wordt weergegeven in de verslagen die als bijlage 2 bij de toelichting zijn opgenomen en waarin ook verwezen wordt naar het rapport van Grontmij. Bij het opstellen van het ontwerp-BKP is hiermee rekening gehouden en ook het ontwerp-bestemmingsplan is dusdanig vastgesteld dat de diverse watermaatregelen rechtstreeks gerealiseerd kunnen worden. Ons inziens is in het ontwerp-bestemmingsplan dan ook voldoende ingegaan op de bedoelde wateraspecten. Evenwel zou voldoen aan het verzoek van het Waterschap de duidelijkheid van de toelichting ten goede komen. Derhalve stellen wij u voor om deze zienswijze in zoverre gegrond te verklaren dat de wateraspecten explicieter in de toelichting (hoofdstuk 6.7) worden beschreven door middel van een beknopte samenvatting van de genoemde stukken.

2. *Dela Uitvaartverzorging b.v., Postbus 522, 5600 AM, Eindhoven, zienswijze d.d. 4 juli 2005.*

- Verzocht wordt om het toegestane bebouwingsoppervlakte van het uitvaartcentrum aan de Symfoniesingel 40 te verhogen van 20% (dat nu al overschreden wordt) naar 50%, hetgeen gebruikelijk is voor de andere terreinen met de bestemming Bedrijfsdoeleinden in het ontwerp-bestemmingsplan (40 - 50%).

Antwoord:

Uit telefonische contacten met Dela is gebleken dat het huidige uitvaartcentrum op deze locatie niet meer voldoet aan de wensen c.q. eisen van deze tijd. Derhalve is men op zoek naar een andere locatie binnen de stad. Voor het geval deze zoektocht niets oplevert, wil men de mogelijkheid hebben het uitvaartcentrum op de huidige locatie uit te breiden, niet qua aantal kamers, maar qua grootte en inrichting van de kamers. Ofschoon wij hier begrip voor hebben, gaat de vergelijking met andere bedrijfslocaties in het plangebied niet op. De strook waarin het



uitvaartcentrum ligt, is qua ruimtelijke karakteristiek totaal anders dan de andere bedrijfsterreinen in het plangebied. Niet alleen is er sprake van een specifieke functie nabij het kerkhof, maar vormt de strook ook een beperkt bebouwde geleedingszone tussen verschillende wijken. Vanwege deze ruimtelijke karakteristiek is het wenselijk de bebouwingsdichtheid van deze geleedingszone laag te houden. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Mochten echter blijken dat de pogingen om zich op een andere locatie vestigen onhaalbaar zijn en het uitvaartcentrum zich genoodzaakt ziet op de huidige locatie te blijven, zijn wij bereid om te zijner tijd opnieuw een afweging te maken.

3. Boels Zanders Advocaten namens mevr. In de Braekt/Sportstudio Silver, Postbus 1750, 6201 BT Maastricht, zienswijze d.d. 29 juni 2005.

- In het plan Dousberg zijn geen concrete opties voor handen voor de huisvesting van de daar thans gevestigde Sportstudio Silver. Daarom wordt verzocht bij de planontwikkeling in het ontwerp-bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg te kijken naar alternatieven om de sportstudio te kunnen huisvesten/onderbrengen, zo mogelijk met andere sportverenigingen.

Antwoord:

In het nu vast te stellen bestemmingsplan is, net als vele andere bestemmingsplannen in de stad, voorzien in een aantal locaties met de bestemming Sport en Recreatie op grond waarvan sportactiviteiten toegestaan zijn. Het toestaan van sportactiviteiten c.q. sportstudio op een andere locatie waarop niet de bestemming Sport en Recreatie rust, betekent het beoordelen van de haalbaarheid en wenselijkheid op die concrete locatie. Aangezien geen concrete locatie genoemd is, kan een dergelijke afweging niet plaatsvinden en stellen wij u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Volkstuindersvereniging "Maastricht", p/a Postbus 2016, 6201 CC, Maastricht, zienswijze d.d.5 juli 2005 (ontvangen 7 juli 2005)

- Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwerp-bestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op het volkstuincomplex. Niet begrepen wordt waarom een rechtstreekse bouwtitel op dit complex wordt gelegd in tegenstelling tot de voetbalterreinen en waarom voor de voetbalterreinen wél sociale motieven gelden. Geconstateerd wordt dat er nog geen enkel overleg heeft plaatsgevonden over mogelijke alternatieven en de toekomst van de vereniging. De mogelijkheid moet aanwezig zijn om de voorgestane bouwplannen te laten plaatsvinden en daarnaast het volkstuinencomplex geheel of zeker gedeeltelijk in stand te houden.

Antwoord:

Zoals aangegeven in de inspraakevaluatie onderschrijven wij het belang van de vereniging. In overleg tussen wethouder Hazeu en het bestuur van de Volkstuindersvereniging (25 augustus 2005) is afgesproken dat het volkstuincomplex op de huidige locatie blijft. Ter compensatie van het gedeelte langs de Cijnsruwe dat te zijner tijd (vanaf circa 2010) nodig is voor woningbouw, wordt de achterliggende strook bij het complex gevoegd. Het betreft hier de strook ten westen van het complex die vroeger ook deel uitmaakte van het complex. De grondexploitatie-maatschappij (GEM) Malberg zorgt in overleg en samenwerking met de vereniging voor herinrichting van het nieuwe complex. Het bestuur heeft aangegeven dat deze oplossing voldoende perspectief biedt om de vereniging te kunnen continueren.



Om de verplaatsing van het gereedschapsmagazijn en verenigingsgebouw mogelijk te maken, zal een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen worden. Dit heeft tot gevolg dat de inrichting van het Zouwdal in dit gebied niet geheel kan worden uitgevoerd conform de uitgangspunten van de Zouwdalstudie. Deze beperkte gevolgen zullen zoveel als mogelijk beperkt worden door de diverse gebouwtjes zo vlak mogelijk aan de rand te situeren. Wij stellen u voor om deze zienswijze met inachtneming van het bovenstaande gegrond te verklaren.

5. Dhr. J. Leclair, Peerdekensruwe 33, 6218 EE, Maastricht, zienswijze d.d. 22 juni 2005, mede ondertekend door de bewoners van Peerdekensruwe 27, 29, 31, 35, 37 en 39.

- Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bouw van de woontoren op het Dukaatplein langs de Peerdekensruwe vanwege het economische belang van de woontoren (i.p.v. de huidige bijzondere doeleinden), aantasting privacy door inkijk in woon- en slaapkamer, belemmering uitzicht, het nu al bestaande tekort aan parkeerplaatsen, vervallen van een groene speelplek en waardevermindering van de woningen.

Antwoord:

Het economische belang hangt onlosmakelijk samen met de volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige belangen van de herstructurering van de wijk zoals aangegeven in het BOP Malberg. In dit kader is de woontoren zeer wenselijk. Ook op locatieniveau achten wij deze toren stedenbouwkundig verantwoord, zoals aangegeven in het Verslag Inspraakevaluatie. Ten aanzien van dit aspect, alsmede de andere aspecten die genoemd worden in deze zienswijze, verwijzen wij naar de desbetreffende antwoorden in het Verslag Inspraakreactie onder 8 b t/m f. Wij stellen u dan ook voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Bewoners Recessenplein 62 t/m 69 (geen postadres, niet voorzien van duidelijk leesbare namen; later aangevuld met de volgende gegevens: Ramiro Sampedro, Recessenplein 62, 6218 VD Maastricht; M.P. Bosman en N.B.E. van Geleen, Recessenplein 64, 6218 VD Maastricht; familie P.C. Moris, Recessenplein 65, 6218 VD Maastricht; J.J. Segers, Recessenplein 67, 6218 VD Maastricht en J. Snel-Geleen, Recessenplein 68, 6218 VD Maastricht), zienswijze d.d. 7 juli 2005.

- Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bebouwingsmogelijkheid van de nu aanwezige groenvoorziening aan het Recessenplein vanwege waardevermindering van de huidige panden aan het Recessenplein, verminderde lichtinval, verminderde privacy en veranderde verkeerssituatie.

Antwoord:

De brief van 7 juli 2005 is ondertekend door de bewoners van de panden Recessenplein 62 t/m 69, maar hieruit is niet op te maken welke persoon bij welk adres hoort. Aangezien een zienswijze op grond van wettelijk voorschrift duidelijk leesbare naam-, adresgegevens en handtekening dient te bevatten, hebben wij de bewoners in de gelegenheid gesteld hier alsnog aan te voldoen. Van de bewoners van Recessenplein 62, 64, 65, 67 en 68 hebben wij de gevraagde gegevens ontvangen, maar van de bewoners van Recessenplein 63, 66 en 69 niet. Wij stellen u dan ook voor om de zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren voor zover het de bewoners van Recessenplein 63, 66 en 69 betreft.

Voor wat betreft het aspect waardevermindering wordt verwezen naar het Verslag Inspraakevaluatie onder 9c. Voor wat betreft de lichtinval, privacy en verkeerssituatie moet de bebouwingsmogelijkheid in samenhang worden gezien met



de realisatie van een nieuw, nabijgelegen en groter, "Recessenpark". Door deze herontwikkeling, die voortvloeit uit het BOP Malberg, ontstaat ter plekke een meer evenwichtige verdeling van groen, woningen en verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal bestaan uit grondgebonden koopwoningen die zorgvuldig worden ingepast in het bestaande stedelijk weefsel. Als zodanig zijn geen noemenswaardige nadelige effecten te verwachten op het gebied van lichtinval, privacy en veranderde verkeerssituatie. Door de bebouwing van het Recessenplein én aanleg van het nieuwe Recessenpark, worden ons inziens de landschappelijke kwaliteit en ruimtelijke structuur van het woonveld (en de wijk) duurzaam verbeterd. Wij stellen dan ook voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Ramiro Sampedro, Recessenplein 62, 6218 VD Maastricht, zienswijze d.d. 8 juli 2005.

- Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bebouwingsmogelijkheid van het Recessenplein. Op het huidige plein is een goed toezicht op spelende kinderen; dit komt te vervallen als het plein wordt verplaatst naar de kant van de bedrijven. Het toevoegen van 100 woningen is niet goed voor woonklimaat en luchtkwaliteit. Verzocht wordt de woningen aan de zijkant van het plein te situeren, zodat de bestaande woningen niet in waarde zullen dalen.

Antwoord:

Ons inziens is er in de toekomstige situatie sprake van een verbetering van de speelmogelijkheden voor kinderen in de wijk. Langs het nieuwe, grotere "Recessenpark" worden woningen gesitueerd waardoor er sprake is van sociale controle. Overigens is er ook in de huidige situatie vanuit diverse woningen in het gebied geen rechtstreeks toezicht op spelende kinderen. Niet alleen qua speelmogelijkheden, maar ook qua verblijfsmogelijkheden en inrichting en kwaliteit van de omgeving is de toekomstige situatie in de Recessenbuurt een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het woonklimaat zal dan ook niet achteruit, maar juist vooruit gaan. Ten aanzien van de luchtkwaliteit merken wij op dat er in het gehele woonveld (bebouwing Recessenpark en nieuw Recessenpark) per saldo geen sprake is van het toevoegen van 100 woningen, maar dat er door sloop van de huidige flats per saldo juist ruim 250 woningen aan de woningvoorraad onttrokken worden. Overigens zou ook het toevoegen van 100 woningen geen significante invloed hebben op de ter plaatse heersende luchtkwaliteit. Uit de rapportage Luchtkwaliteit 2004 blijkt dat in dit gebied geen overschrijding van de normen plaatsvindt, hetgeen overigens ook op grond van CAR-berekeningen blijkt. Voor het overige wordt verwezen naar het Verslag Inspraakevaluatie. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren. #

8. Buurtraad Oud-Caberg, p/a/ W Dreissen, Postbaan 50, 6218 HT, Maastricht, zienswijze d.d. 11 juli 2005.

- De bedenkingen van de Buurtraad Oud-Caberg tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn de volgende:

8a. De buurtraad kan zich niet verenigen met de bestemming "uit te werken woondoeleinden" voor de Hoek van Oud-Caberg (achter Pandectendonk). Vastgehouden moet worden aan de oorspronkelijk opzet van 1 à 2 hoeven met maximaal 20 woningen. Bij de uitwerking van de Zouwdalstudie zal moeten worden bezien in hoeverre deze hoek ook in de toekomst essentieel is voor het behoud van een rendabele agrarische functie.

8b. De uitwerkingsbevoegdheid voor de Hoek (art. 6.2.1) dient niet aan B&W, maar aan de raad toe te komen.



8c. Als er al wordt uitgegaan van de woonbestemming op de Hoek van Oud-Caberg, mag de ontsluiting nadrukkelijk niet plaatsvinden via de Van Akenweg. Uit de beheer- en sturingskaart blijkt dat de Van Akenweg daar waar de aansluiting zou plaatsvinden, een holle weg is. Ontsluiting via de Toustruwe-Alde Caerteruwe alleen of samen met de weg ten oosten van de Alte Caerteruwe is een voldoende alternatief.

8d. In de toelichting wordt op pagina 46 gesproken over een indicatieve ontsluitingsweg tussen de Vezeldonk en de Van Akenweg, hetgeen niet in overeenstemming is met de plankaart en de besluitvorming in de raadscommissie.

8e. De buurtraad kan zich niet verenigen met de wijzigingsbevoegdheid voor bebouwing op het Moletteplein, omdat hierdoor de maatschappelijke functie van dit plein (parkeren kerk en jaarlijkse Broonk) wordt aangetast.

8f. Voor de op de beheer- en sturingskaart aangegeven dominante en beeldondersteunende of kenmerkende objecten geldt een verdergaande vergunningplicht. Een compensatie voor de eigenaren en/of bewoners en in ieder geval een vrijstelling van de legesverplichtingen ligt in de rede.

Antwoord:

8a. Wij leggen -wat betreft de afronding van de stadsrand - de prioriteit bij de inrichting van het Zouwdal, via de vormgeving van de groene randen van de omliggende woongebieden. Voor het overblijvende Zouwdal ligt het accent op een zo open mogelijke landschappelijke inrichting met gevarieerde en kleinschaliger agrarische verkaveling. Het dal wordt juist in de randen vormgegeven, afgezoomd en begrensd door groene kartelranden aan beide zijden. De Zouwdalstudie heeft aangetoond dat de locatie Hoek van Oud-Caberg, als een van de hoogste punten aan het dal, een essentiële schakel is in de continuïteit van deze nieuwe groene rand van het Zouwdal. De twee eerder geplande "Hoeves" zouden afbreuk doen aan de consequente herinrichting van het landschap. Bovendien gaat onze voorkeur voor deze locatie uit naar woningen die aansluiten op de omgeving (o.a. via de tuinen) in tegenstelling tot hoeve-woningen met een sterk naar binnen gericht karakter. Er is daarom voor gekozen om het groene laagbouwmilieu, langs de gehele randlengte van Malberg tot en met het toekomstige Lanakerveld, door te zetten op de Hoek locatie. Er worden in het plan voldoende wandelroutes en doorzichten naar het Zouwdal opgenomen om de relatie tussen de wijk en het landschap te versterken. Het behoud van de agrarische functie van het Zouwdal, maar dan in aangepaste vorm, is ook één van de conclusies van de Zouwdalstudie. De daarbij beoogde herinrichting van de agrarische percelen zal plaatsvinden in overleg met agrariërs. Ons inziens is de Hoek-locatie niet doorslaggevend voor een rendabele bedrijfsvoering. Ook bij een hoeve-invulling zou een gelijkwaardige oppervlakte aan het agrarische gebruik worden onttrokken. Wij stellen u dan ook voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8b. In het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg wordt thans door de raad een beslissing genomen over een aantal principiële discussiepunten. Deze beslissingen zijn vastgelegd in artikel 6. De uitwerking zal dan ook een nadere invulling c.q. uitwerking zijn van deze hoofdlijnen van beleid voor deze locatie. Toekenning van deze uitwerkingsplicht aan B&W is dan ook terecht. Wij stellen u dan ook voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



8c. De doorkoppeling naar de Van Akenweg achten wij noodzakelijk om daarmee te komen tot een logische opbouw van de infrastructuur. Er ontstaan geen doodlopende wegen, zonder dat daarmee de Van Akenweg op een onverantwoorde manier wordt belast met extra verkeer. Het aantal woningen is immers zeer beperkt en het gebruik van de ontsluiting via de Alde Caerteruwe ligt meer voor de hand dan rijden via de Van Akenweg met zijn beperkt profiel en de aanwezige drempels. De aanhaking aan de Van Akenweg is dan ook te beschouwen als een secundaire ontsluiting van het bouwplan die bovendien alleen te gebruiken is voor bestemmingsverkeer; de weg is dan ook slechts 4.00 meter breed. Het aansluitpunt is gelegen aan het begin van de holle weg en zal op een verkeersveilige en landschappelijk verantwoorde manier uitgevoerd worden. Als de Hoek-locatie geen doorkoppeling met de Van Akenweg zou krijgen, wordt deze woonlocatie teveel een geïsoleerde enclave. Dergelijke enclaves passen niet in een duurzame stedenbouwkundige structuur. Een dergelijke enclave wordt door de eenzijdige ontsluiting gezien als buurtje "achter het woonwagencentrum," en is daarmee zeer kwetsbaar voor negatieve ontwikkelingen.

Zie ook 9m en Verslag Inspraakevaluatie onder 19.

Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8d. Bij het verwijderen van de mogelijkheid tot aanleg van de bedoelde weg uit het bestemmingsplan is deze zin abusievelijk in de toelichting blijven staan. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en de desbetreffende zin te schrappen.

8e. Ten aanzien van de wenselijkheid van de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar het Verslag Inspraakevaluatie onder 22.

In aanvulling hierop kan nog opgemerkt worden dat ten aanzien van parkeren een wijzigingsvoorwaarde is opgenomen, namelijk dat aangetoond dient te worden dat in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Bij de berekening van deze parkeerbehoefte wordt ook altijd de huidige situatie betrokken. Hiermee is ook in de parkeerbehoefte van kerkgangers afdoende voorzien. Het voortbestaan van de brook is niet afhankelijk van het gebruik van deze locatie. Het spreekt voor zich dat wij bij effectuering van deze wijzigingsbevoegdheid in de toekomst samen met de buurt(raad) zullen zoeken naar een andere geschikte locatie voor de brook. Met inachtneming van deze toezegging stellen wij u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8f. Het heffen van leges betreft geen planologisch belang en is dan ook niet relevant in het kader van het bestemmingsplan. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren. ‡

Overigens is in het huidige gemeentelijk monumentenbeleid opgenomen dat er gemeentelijke monumenten aangewezen zouden worden. Hierbij zijn voor alle bouwwerkzaamheden twee vergunningen nodig, namelijk een bouwvergunning én een monumentenvergunning. Omdat dit zeer arbeidsintensief is en erg belastend voor de eigenaren of bewoners, is ervoor gekozen de panden te beschermen via het bestemmingsplan. Dit betekent dat er maar één vergunning nodig is: de bouwvergunning. De vergunningsvrije bouwwerkzaamheden worden dan wel vergunningplichtig, maar het is voor eigenaren/bewoners altijd guntiger en goedkoper dan de bescherming via aanwijzing tot gemeentelijk monument. Vrijstelling van leges is dan ook niet aan de orde. Bovendien is als compensatie is rekening gehouden met ruimere gebruiksmogelijkheden van dominante panden, zie artikel 18.1 lid g.



9. Dhr. N.L.G. Pepels, Schellingruwe 4b, 6218 B-L, Maastricht, zienswijze d.d. 11 juli 2005.

- a. Verontwaardiging wordt uitgesproken over de grote hoeveelheid en omvang aan bijlagen en onderzoeksrapporten.
- b. Te laat is besloten tot een cultuurhistorisch onderzoek. Er is sprake van een juridisch experiment, zonder enig vooroverleg of inspraak en in strijd met art. 10 Bro.
- c. Verbazing wordt uitgesproken over het feit dat de Zouwdalstudie niet bijgevoegd is, waarop een groot deel van het ontwerp-bestemmingsplan gebaseerd is en dus volstrekt onmisbaar is. Deze studie is bepalend voor dit ontwerp-bestemmingsplan, maar burgers hebben nimmer hun mening kunnen geven.
- d. Een van de belangrijkste bedenkingen is het niet nakomen van en niet correct uitvoeren van het raadsbesluit BOP Manjefiek Malberg. Deze versie is nooit uitgevoerd. De burger en de raad kunnen geen juiste afweging maken of dit ontwerp-bestemmingsplan een juiste vertaling is van het raadsbesluit BOP Manjefiek Malberg.
- e. In het ontwerp-bestemmingsplan worden enorme kapitaalvernietigende sloopplannen mogelijk gemaakt. Er wordt een onafhankelijke toetsing van renovatie-onderzoeken geëist. De sloopopgave in het BOP en het convenant gemeente/corporaties is gebaseerd op economische groei. Momenteel is er juist behoefte aan sociale, vaak relatief goedkope huurwoningen. Op dit moment ontbreekt de mogelijkheid volledig om aan slooppandbewoners een gelijkwaardige woning met een gelijkwaardige huurprijs in Malberg aan te kunnen bieden.
- f. De woningen aan de Musketruwe dienen als Maastrichts erfgoed behouden te blijven en de echte duurzame/ecologische mogelijkheden c.q. alternatief zijn in een bijlage aangegeven.
- g. Tegen het ontwerp-beeldkwaliteitplan wordt ingebracht dat het zeer stenig wordt en hard stedelijk van aanzien door behoorlijke verdichting en weinig of geen voortuinen, platte blokken, hetgeen zeer strijdig is met het huidige, vooral groene karakter van Malberg, maar bovenal dat van Oud-Caberg.
- h. Van echte duurzaamheid en ecologische invulling is in dit ontwerp-bestemmingsplan weinig sprake: geen warmtekracht in het nieuwe zorgcentrum, geen warmtekracht vanuit het nieuwe centrum van Malberg mede t.b.v. de vele nieuwe woningen in de omgeving, geen groene daken, weinig of geen zonne-energie.
- i. In dit bestemmingsplan is alles gericht op de Zouw(dal) waar slechts 1/3 van Malberg op afwatert, terwijl er wel aandacht bestaat voor hertracering van het voormalige Hezerwater in het Wandal in Oud-Caberg en in de Dousbergplannen. Het moet een uitdaging zijn door hertracering woonkwaliteit en economisch voordeel te behalen. De geplande wadi aan de Bunderruwe is onzinnig; men zou beter de regenwaterafvoer via de groene ruimte tussen de sportvelden naar de regenwatervijver laten plaatsvinden. Regenwater direct de grond in, wordt in dit bestemmingsplan onvoldoende of helemaal niet gestimuleerd in voorschriften, beeldkwaliteitplan of beleidsvoornemens.



j. In de Zouwdalstudie en in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt met geen woord gesproken over mogelijke overlast van de gewenste randweg, spoorlijn met laad- en loskranen, 140 meter hoge windturbines, het milieu-onderzoek uit de Zouwdalstudie waaruit blijkt dat de geluidbelasting op de randbebouwing van Malberg te hoog is, industrie-ontwikkelingen in België. Deze onzekerheden maken de nieuwbouwplannen in de westrand van Malberg voor de komende 10 jaar (looptijd bestemmingsplannen) onmogelijk.

k. Door de afbouw van de westrand wordt de minimale breedte van het Zouwdal teruggebracht naar 375 meter en wordt de groene rand en ecologische verbindingzone (NMP) op een onaanvaardbare wijze aangetast en beperkt. Ook de agrarische belangen zijn in het geding; er is geen sprake van een goed onderbouwd onderzoek en overleg over dit agrarisch gebied.

l. De rechtstreekse bouwtitel op het volkstuinencomplex betekent het einde van deze cultureel/sociale activiteit en betekent een slecht ruimtelijke-orderingsbeleid en onbehoorlijk bestuur.

m. De ontsluiting van de Hoek van Oud-Caberg op de Van Akenweg is onaanvaardbaar; hooguit een smal voet/fietspad (1,5 meter) in de inrit van het akkerveld is bespreekbaar, het ontwerp-bestemmingsplan geeft de ontsluiting een stuk dieper de Van Akenweg in en spreekt van plaatselijk verkeer, hetgeen onacceptabel is; bovendien ontstaat een gevaarlijk verkeerspunt.

n. Het getuigt van een slecht ruimtelijke-orderingsbeleid om op de sportvelden een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw te leggen, waarbij dus voor korte tijd de sociale aspecten mogen gelden, maar daarna woningbouw mag plaatsvinden.

o. Het realiseren van de woningen aan de westzijde Toustruwe-Cijnsruwe betekent dat het huidige, over deze hele lengte visuele contact met het Zouwdal, onmogelijk wordt.

p. Een mogelijke groene wig langs de Briegdenweg wordt totaal buiten beschouwing gelaten, nochtans biedt deze meer dan 1000 jaar oude historische weg en radiaal naar Briegden (B) een fantastische zichtlijn. Zie het bijgevoegde alternatief.

q. De contouren grens Maastrichts erfgoed ontbreekt volledig op de bestemmingsplankaart. Grote delen van te slopen gebieden zijn buiten de inventarisatie en regime van het Maastrichts erfgoed gehouden en dat is onacceptabel en wijst op een te late inzet van dit experiment, aangezien sloopoverwegingen door deze inventarisatie en historische waardering tot een ander besluit hadden geleid.

r. De gemeente moet de Raad voor de Monumentenzorg erop wijzen dat Oud-Caberg wellicht over het hoofd is gezien bij de vaststelling van de Beschermd Dorpsgezichten van voor 1950.

s. De patio's in Malberg zijn cultuurhistorisch van een andere orde dan de monumenten en beeldbepalende panden in Oud-Caberg, dus ook de bescherming dient als zodanig te zijn. De echte bescherming van de cultuurhistorische waarden en niet de methode van bestemmen (beschermen) mag het doel zijn. Er is geen bescherming tegen platte dozen zonder hellende daken. Ook de vier kwadranten zijn niet als cultuurhistorisch zeer waardevol opgenomen. Veel van de oude wegtracés zoals Reepweg, Briegdenweg en Rosstraat vormen zichtlijnen die onvoldoende terug te vinden zijn op de beheer- en sturingskaart. Waarom zijn de



gebogen lijnen niet als panoramabeeld aangeduid op de kaart? Er dient eerst overleg met ervaringsdeskundige buurtbewoners plaats te vinden alvorens dit experiment in de verdere procedure door te zetten.

t. De voorziene verkeersmaatregelen aan de Arrestruwe, de Recessenwig, de Schildruwe en de wegversmallingen/bussluizen in de Floretruwe en Toustruwe zijn allemaal zonder argumenten en overleg opgeheven, hetgeen tot gevaarlijke situaties zal leiden.

u. Het ontsluiten van Lanakerveld ter hoogte van het Moletteplein is onacceptabel, evenals het bebouwen van het plein zelf. (o.a. opmerkingen in cultuurhistorisch onderzoek over dit deel).

v. Om doublures zoveel mogelijk te beperken, zijn de bemerkingen en geformuleerde bezwaren van de twee voorontwerpen-bestemmingsplan (inclusief alternatieven) als bijlage bijgevoegd en onverkort, voor zover nog relevant, te beschouwen als zienswijzen tegen dit ontwerp-bestemmingsplan. De beantwoording in het collegestandpunt insprekecevaluatie is veelal onbevredigend, soms zijn opmerkingen onbeantwoord en op enkele punten zelfs pertinent onjuist (o.a. punt 41).

w. De plankaart/voorschriften/ontwerp-beeldkwaliteitplan hebben de volgende fouten:

1. geen kadastrale nummers en sectiegrenzen
2. erfgoedcontour ontbreekt op bestemmingsplankaart
3. geluidcontouren industrielawaai (Zouwdalstudoe) zijn niet aangegeven
4. bedrijfswoningen aan Alde Caerteruwe ontbreken
5. 2 wooncomplexen Symfoniesingel moeten niet bestemming MD, maar Wg hebben
6. foutieve voorschriften woonwagens koffiemolenweg (bouwhoogten verwisseld met andere locatie en strijd met werkelijke situatie)
7. in ontwerp-BKP staan voor sportpark-zuid zadeldaken getekend die in de voorschriften uitgesloten zijn (namelijk alleen lessenaarsdaken toegestaan)
8. in het BKP-perspectief van de Hoek waar woonwagens staan, is ook het terrein van de twee bedrijven en toegangsweg verdwenen
9. in deelgebied M volkstuinten/paardenwei voorschriften 4 dient de Cijnsruwe te worden toegevoegd

x. Er wordt een reactie gegeven op het collegeantwoord op het alternatief voor de westrand en Recessenplein/wig. Het alternatief is de historische Briegdenweg onderdeel van een groene wig, uitzicht en waterretentie, terwijl dit geheel wordt bebouwd in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Er is geen sprake van doortrekken Toustruwe naar Van Akenweg. Het aantal te bouwen woningen is weliswaar iets minder, maar wel veel meer 2 onder een kap. Dat het planeconomisch niet onderbouwd is kan goed weerlegd worden aangezien voor ca. 75% gebruik gemaakt wordt van bestaande infrastructuur. Overigens is volgens de PCGP het voorontwerp ook onvoldoende economisch onderbouwd. Het slopen van één portiekflat is van Zouwdal nauwelijks waarneembaar en leidt tot echt werkende groene wig. De Recessenwig lijkt wellicht vanaf tekening een openbare ruimte zonder een heldere begrenzing en oriëntatie, maar is in werkelijkheid verruimend en beter aansluitend op hoogteligging (waterafvoer). Niet het zicht op de kerk van Lanaken is de stedenbouwkundige waarde (wel mooi meegenomen), maar de zichtlijn op het Zouwdal vanuit het centrum van Malberg (het hoogste punt). De opmerkingen over de wadi zijn onzin. Het klopt niet dat de nieuwe woningen aan de wig aan beide zijden van de wig ontsloten moeten worden via nieuwe woonstraten. Voor de Hoek gaat de voorkeur uit naar 21 woningen met zadeldaken; het niet aantasten van de cultuurhistorisch waardevolle Van Akenweg



is een absolute voorwaarde. Voor een tweede ontsluiting kan ook gebruik gemaakt worden van het pad tussen de 2 bedrijven. Milieutechnisch zou men eigenlijk moeten afzien van woningbouw hier. Dit zou tevens Oud-Cabergse agrariërs meer kans bieden op een grotere levensvatbare bedrijvigheid in het Zouwdal.

Antwoord:

Algemeen:

In het kader van het BOP, en van de voorontwerp-bestemmingsplannen, heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden ten behoeve van de stedenbouwkundige herstructurering van de wijk Malberg. In beide kaders is ook uitvoerig ingegaan op de alternatieven zoals aangedragen door dhr. Pepels en is een aantal elementen uit deze alternatieven overgenomen. In zijn algemeenheid willen wij naar de inspraakverslagen hiervan verwijzen.

Dit neemt echter niet weg dat in wezen de vraag niet is of er nog andere alternatieven zijn die al dan niet (op onderdelen) wellicht beter zouden zijn, maar de vraag is of de gemeenteraad als primair verantwoordelijk orgaan de ruimtelijke kaders in redelijkheid conform de inzichten van het BOP en BKP kan vaststellen. Er is uit deze zienswijze(n) van dhr. Pepels geenszins gebleken dat dit onverantwoord zou zijn dan wel op onoverkomelijke belemmeringen zou stuiten. Primair wordt dan ook verwezen naar de afwegingen in het kader van de inspraaktrajecten. Op een aantal punten zal evenwel (nogmaals) een nadere verduidelijking gegeven worden. Voor zover er in de zienswijze(n) van dhr. Pepels duidelijk herkenbaar nieuwe elementen te bespeuren zijn, wordt hier uiteraard ook nader op ingegaan.

9a. Deze verontwaardiging wordt niet begrepen. Geprobeerd is zo uitgebreid mogelijk informatie te verstrekken. Aangezien wij niet inzien op welke manier het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze aangepast zou kunnen of moeten worden, stellen wij u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9b. In het kader van het voortraject van het bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg is een cultuurhistorisch onderzoek op hoofdlijnen gedaan. Mede vanwege de vernieuwende aanpak van de bescherming van het cultureel erfgoed in het plangebied en mede op aandringen van de Buurtraad Oud-Caberg (die veel en belangrijke informatie daarover heeft aangeleverd) is dit onderzoek verder verdiept. Dat heeft geleid tot twee rapporten: het cultuurhistorische basisonderzoek en een inventarisatie. Op basis van deze rapporten zijn keuzen gemaakt voor de bescherming van het cultureel erfgoed in het plangebied. Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. In het kader van de zienswijzenprocedure heeft een ieder daarvan kennis kunnen nemen. Toegegeven wordt dat dit een innovatieve aanpak is. Hierover is in vroeg stadium overleg gevoerd met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Met de eigenaren/zakelijk gerechtigden van panden, die de kwalificatie "dominant" hebben gekregen, is nog eens afzonderlijk gecommuniceerd over deze innovatieve aanpak vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. De bewering dat deze aanpak in strijd zou zijn met artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening kan daarom geen doel treffen en wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9c. De Zouwdalstudie heeft inderdaad niet specifiek bij de stapel van het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Voor zover de Zouwdalstudie echter betrekking heeft op Malberg en Oud-Caberg, is hier in de toelichting uitvoerig op ingegaan en zijn de bevindingen vastgelegd op de plankaart en in de voorschriften. Het is het bestemmingsplan (als enig juridisch bindend plan)



waarover burgers uitvoerig hun mening kunnen geven; de Zouwdalstudie is en blijft een studie.

Overigens is de Zouwdalstudie een openbaar stuk dat te allen tijde in te zien is bij de gemeente. Het openbare karakter blijkt overigens te meer uit het feit dat dhr. Pepels diverse malen uit de Zouwdalstudie citeert c.q. naar de inhoud ervan verwijst.

Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9d. Het ontwerp-BOP en raadsbesluit met bijlagen lagen vanaf het moment van besluitvorming (maart 2003) voor eenieder ter inzage bij de gemeente en in de infowinkel in Malberg. Samen bevatten de documenten de complete informatie over het vastgestelde BOP. Het uitgebreide definitieve BOP strookt met het raadsbesluit en ligt eveneens ter inzage. Na besluitvorming zijn de verschillende deelplannen verder uitgewerkt, hetgeen op onderdelen leidt tot voortschrijdend inzicht. Deze uitwerking, alsmede aanpassingen t.o.v. de voorontwerp-bestemmingsplannen en voorontwerp-BKP voortkomend uit de inspraak, zijn vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-BKP. Wij stellen u dan ook voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9e. Mede naar aanleiding van inspraakreacties op het BOP Malberg hebben de corporaties vanuit hun verantwoordelijkheid voor strategisch voorraadbeheer de mogelijkheden van renovatie voor verschillende sloopcomplexen nogmaals onderzocht. Zoals aangegeven in het Verslag Inspraakevaluatie BOP Malberg (15 oktober 2002) blijkt daaruit dat renovatie geen structurele oplossing op de lange termijn biedt. Wij zien geen reden om aan deze onderzoeksresultaten te twifelen, te meer omdat de keuze voor sloop niet alleen gebaseerd is op de mogelijkheden van individuele complexen. De kwaliteit van de wijk als geheel op de lange termijn, zowel vanuit de ruimtelijke structuur als vanuit de differentiatie van de woningvoorraad, is van doorslaggevend belang in de afweging over sloop en herontwikkeling.

Uit het vigerend Meerjarenplan Bouwen en Wonen en de nota Wonen in Beweging blijkt er stadsbreed een grote behoefte aan grondgebonden (koop)woningen met tuin te zijn. Wij zijn van mening dat er in de bestaande woningvoorraad nog voldoende aanbod is van sociale huurwoningen om bewoners met lage inkomens te kunnen huisvesten.

Zoals aangegeven in het Verslag Inspraakevaluatie geven wij de harde garantie dat bewoners die dat willen, ook echt in Malberg kunnen blijven wonen in een woning met een gelijkwaardige prijs-kwaliteitsverhouding. Ondanks de afname van het aantal huurwoningen in Malberg is dit ons inziens mogelijk. De herhuisvesting wordt namelijk 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).

Inmiddels is gebleken dat de eerste fase van de herhuisvesting voorspoedig verloopt.

Ruim 325 van de circa 400 "eerste fase huishoudens" zijn inmiddels geherhuisvest en circa 30% daarvan is in Malberg blijven wonen.

Wij stellen u dan ook voor deze zienswijze (voor zover planologisch relevant) ongegrond te verklaren.

9f. Zoals onder andere in het antwoord onder 9 e omschreven, is er voor gekozen om een deel van de bestaande woningen, waaronder die aan de Musketruwe, te



slopen en te vervangen door nieuwbouw. Aanwijzing tot Maastrichts Erfgoed kan om die reden al niet aan de orde zijn. De herstructurering van de wijk Malberg staat voorop en is leidend geweest bij het vaststellen en uitwerken van de plannen. De regeling van het Maastrichts Erfgoed is gericht op het deel van het plangebied dat niet onder de ontwikkelingslocaties valt. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9g. Het BKP Malberg heeft de bestaande groene kwaliteit van Malberg als uitgangspunt genomen en versterkt met de uitwerking van de open groene wiggen de relatie met het landschap. Er is nadrukkelijk voor gekozen om de wijk niet te "vertuinen" en het groen zoals het oorspronkelijk gepland is, als openbare kwaliteit te handhaven. Daar waar de woningen geen voortuin hebben, zijn ze aan een park of groene berm gelegen. De profielen in het algemeen zijn zeer groen en bomenrijk en de verkavelingen zijn ruimtelijk en transparant. De tekeningen tonen een vriendelijke architectuur met wisselende dakvormen die het groene beeld van de wijk ondersteunen.

Het BKP is gericht op Malberg en doet geen uitspraken over de buurt Oud-Caberg, m.u.v. de lokatie Hoek van Oud-Caberg (omschreven als woongebied met een openbare groene ruimte en omzoomd door tuinen).

Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9h. Wij hebben de mogelijkheden van centrale warmtevoorziening d.m.v. een warmtekrachtkoppeling onderzocht. Gebleken is echter dat dit niet rendabel te exploiteren is. Zoals omschreven in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan geldt echter nog steeds dat voor alle nieuwe woningen in Malberg een EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) van ten hoogste 0,8 (=0,2 onder de huidige wettelijk maximaal toegestane waarde) gerealiseerd zal worden. Dit gebeurt door maatregelen op gebouw- en/of installatieniveau. In het kader van de verlaging van de wettelijk toegestane norm per 1 januari 2006 wordt het ambitieniveau opnieuw bezien.

Ook in het ontwerp-BKP is ons inziens voldoende aandacht besteed aan duurzaamheid en ecologie (duurzaam waterbeheer, zonne-energie, vegetatiedaken, ecologisch beheer van delen van de openbare ruimte, duurzaam bouwen).

Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9i. In het kader van het bestemmingsplan is grondig aandacht besteed aan de wateraspecten. Er is uitvoerig onderzoek verricht naar de te nemen maatregelen. Ook is overleg gevoerd met het waterschap, dat de maatregelen onderschrijft. Uit de zienswijze blijkt niet dat de te nemen maatregelen onverantwoord of onuitvoerbaar zouden zijn. Overigens hebben wij de suggestie van dhr. Pepels over de regenwaterafvoer naar de vijvers aan de Via Regia reeds in het kader van de inspraakevaluatie overgenomen (zie Verslag Inspraakevaluatie onder 28). Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9j. Ten aanzien van de mogelijke randweg, aan te sluiten op de Via Regia, is nog geen besluit genomen, zodat deze weg op dit moment niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Als de weg in een later stadium wordt aangelegd, zal deze zodanig moeten worden uitgevoerd dat aan de Nederlandse geluidwetgeving wordt voldaan.

Ten aanzien van mogelijke milieu-overlast vallen Malberg en Oud-Caberg niet binnen het invloedsgebied van een gezoneerd industrieterrein. In relatie tot de geplande stedenbouwkundige ontwikkelingen in Lanakerveld en Malberg heeft de gemeente Maastricht een onderzoek laten uitvoeren naar de milieu-invloeden van de huidige en toekomstige bedrijven op Belgisch grondgebied op de geplande



woningbouw (Verstoringsonderzoek industrieterrein Europark MT715-1 d.d. 30 juni 2004).

Uit dat onderzoek blijkt dat:

- voor geluid, geur en veiligheid de effecten op de Maastrichtse woonbebouwing afwezig zijn, danwel in beperkte mate voorkomen;
- in de vergelijking van de relevante milieu-aspecten geluid, geur en externe veiligheid, geluid de meest bepalende factor is en
- t.a.v. geluid de Belgische steenfabriek Heylen door de ruime (Belgische) geluidsnormen die aan de vergunning gekoppeld zijn, voor een relatief sterke geluidsbijdrage kan zorgen op Nederlands grondgebied (plangebied Malberg). Dit laatste effect is nadeliger dan de voorgenomen uitbreiding van het industrieterrein.

Naar aanleiding van voornoemd onderzoek heeft de gemeente Maastricht, in overleg met de gemeente Lanaken en de Belgische steenfabriek, de huidige geluidsbelasting van de steenfabriek op het plangebied nader laten onderzoeken (Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van Heylen Bricks op de (toekomstige) woningen van de gemeente Maastricht MT747-1 d.d. 8 juni 2005). Uit dat onderzoek blijkt dat de steenfabriek voldoet aan zijn vigerende Belgische milieuvergunning en dat de (in Nederland gehanteerde gebruikelijke) norm van 50 db(A) etmaalwaarde op de gevel van de woningen, i.r.t. de vervangende woningbouw aan de westkant van de locatie Musketruwe met ca. 10 db(A) wordt overschreden.

Naar aanleiding van dit tweede onderzoek heeft de gemeente Maastricht, wederom in overleg met de gemeente Lanaken en de Belgische steenfabriek, bepaald op welke manier in de noordwesthoek van het plangebied tot een aanvaardbare milieusituatie kan worden gekomen. In een gezamenlijk Plan van aanpak is vastgelegd dat de door de steenfabriek veroorzaakte geluidsbelasting tot een milieuhygiënisch aanvaardbaar niveau zal worden gereduceerd, door het treffen van maatregelen aan de bron en/of in de overdracht en/of nabij de woningen. Deze maatregelen zijn economisch uitvoerbaar en zullen afdoende zijn om de vervangende nieuwbouw ter plaatse van de Musketruwe te realiseren. Begin 2006 zal het definitieve pakket dat bij realisatie wordt toegepast bekend zijn. Mede afhankelijk daarvan kan tevens gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe woningbouw ten westen van het plangebied.

Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9k. De gemiddelde breedte van het Zouwdal wordt circa 400 meter bij Malberg en 500 meter bij Lanakerveld. Deze breedte wordt na uitvoerig onderzoek in de Zouwdalstudie voldoende geacht om de ruimtelijke beleving van het dal in stand te houden, de ecologie een plek te geven en de agrariërs een rendabele bedrijfsvoering te garanderen.

In de Zouwdalstudie is gedegen onderzoek gedaan naar zowel de agrarische als de ecologische kwaliteiten van het Zouwdal. Er heeft overleg plaatsgevonden met boeren uit het gebied en met ecologen (onder andere van de Provincie Limburg). Er ligt nu een voorstel voor een duurzame inrichting van het Zouwdal, waarbij de boeren hun bedrijf kunnen continueren en de ecologie sterk gestimuleerd wordt. De herinrichting van het Zouwdal zal, naarmate de plannen voor Malberg, Lanakerveld en het bedrijventerrein vorderen, in de loop der jaren worden uitgevoerd.

Wij stellen u dan ook voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9l. Verwezen wordt naar het antwoord onder 4.



9m. De secundaire auto-ontsluiting van de Hoek vanaf de Van Akenweg is stedenbouwkundige randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de locatie. De aantakking van deze weg op de Van Akenweg is verkeersveilig en op een logisch punt, aangezien het vervolg van de Van Akenweg het dal in alleen voor wandel- en fietsverkeer bestemd is. De landschappelijke inpassing van de aantakking zal zorgvuldig gebeuren en zal de markering worden van de overgang van een vlak profiel naar een holle-wegprofiel. Zie ook het antwoord onder 8c. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9n. Het is inherent aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid dat de huidige bestemming een tijdje wordt voortgezet om vervolgens, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, te worden gewijzigd. Rekening houdend met het gemeentelijk sport- en accommodatiebeleid zullen wij in overleg met de vereniging binnen de planperiode op zoek gaan naar een passend alternatief. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9o. Het huidige zicht vanaf de Cijnsruwe en Toustruwe zal inderdaad wijzigen als gevolg van de nieuwe bebouwing. Wij zijn echter van mening dat de nieuwe begrenzing c.q. de groene rand van de wijk een kwaliteitsverbetering vormt voor zowel de wijk als het Zouwdal. Tussen en langs de kavels worden wandel- en fietspaden aangelegd, waardoor de beleving van het Zouwdal verbetert. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9p. Het voorstel om een "wig" langs de Briegdenweg te maken nemen wij niet over. De zichtlijn tussen (de achterkant van) het centrum Malberg en de kerk van Lanaken heeft ons inziens stedenbouwkundig geen enkele waarde. De wig heeft een zeer onduidelijke begrenzing met versmallingen en verbredingen die niet bijdragen tot een duurzame structuur voor Malberg. De wadi door de 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. Wij houden dan ook onverkort vast aan het voorstel voor de nieuwe Recessenpark-wig, die een duurzame structuur aanbrengt in dit deel van de wijk Malberg. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9q. De bedoelde contour staat op de beheer- en sturingkaart met een rode stippellijn aangeduid als "cultuurhistorisch hoogwaardig gebied". Deze zienswijze is echter in zoverre juist dat in artikel 13A lid a verwezen wordt naar de "cultuurhistorische plankaart" in plaats van de beheer- en sturingskaart. Wij stellen u voor deze zienswijze op dit punt gegrond te verklaren en de verwijzing in de voorschriften aan te passen. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord onder 9f.

9r. Dit is geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan, zodat daar eigenlijk ook niet verder op ingegaan hoeft te worden. Niettemin wordt daarover nog het volgende opgemerkt. Het aanwijzen van een van rijkswege beschermde dorpsgezicht gebeurt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Vervolgens dienen de beschermende voorwaarden voor dergelijke dorpsgezichten, waaronder een vergunningstelsel voor gehele of gedeeltelijke sloop van gebouwen, te worden opgenomen in een toegesneden bestemmingsplan. De bescherming van Oud-Caberg gebeurt nu op eenzelfde manier - zoniet uitgebreider - via het Maastrichts Planologisch Erfgoed-regime en kan gezien worden als een



van gemeentewege beschermd gezicht. Een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht van Oud-Caberg zou dan ook geen meerwaarde hebben.

9s. Ten aanzien van hellende daken onderschrijven we de stelling dat deze goed passen in de rand. In het BKP wordt hier zelfs een lichte voorkeur voor uitgesproken. De bepaling waarop gedoeld wordt (art. 3.5a), is dan ook niet bedoeld om hellende daken uit te sluiten, maar om in plaats van 2 lagen plus kap ook 3 lagen zonder kap mogelijk te maken. Aangezien dit uit de bepaling niet duidelijk blijkt, stellen wij u voor deze zienswijze op dit punt gegrond te verklaren en de redactie van artikel 3.5a te wijzigen van "In dat geval" in "In het geval dat het maximale aantal bouwlagen gerealiseerd wordt".

9t. Ten aanzien van de voorgestelde nieuwe verkeerssituatie in de groene wig langs de Schildruwe heeft in januari 2005 overleg plaatsgevonden met omwonenden. Daar is nadrukkelijk aangedrongen op het behoud van de bestaande straten langs de wig. Voor autoverkeer is er in deze wig nog steeds een knip tussen Floretruwe en Laathofruwe voorzien. De verkeersfunctie op de bestemmingsplankaart ter plekke is noodzakelijk vanwege de geplande busroute/-sluis.

Het laten vervallen van de geplande knip aan de noordzijde van het Recessenpark (omgeving Arrestruwe) is bij de verdere uitwerking van de nieuwbouw in deze omgeving wenselijk gebleken in het kader van een logische verkeersafwikkeling. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9u. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een ontsluiting van Lanakerveld ter hoogte van het Moletteplein. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden van het plein geldt de dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed c.q. de beheer- en sturingskaart, waarmee voldoende bescherming van de cultuurhistorische waarden plaatsvindt, ook voor zover deze betrekking hebben op het wijzigingsgebied. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9v. Voor zover er in de zienswijze(n) van dhr. Pepels duidelijk herkenbaar nieuwe elementen te bespeuren zijn, wordt hier uiteraard ook nader op ingegaan. Tenzij uit de beantwoording van zienswijze(n) anders blijkt, zijn de desbetreffende antwoorden zoals geformuleerd in de Verslagen Inspraakevaluatie, zowel van BOP als de twee voorontwerp-bestemmingsplannen, ook te beschouwen als antwoorden op deze zienswijze(n).

9w.

w1. Op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) zijn kadastrale nummers en sectiegrenzen alleen verplicht voor zover in het plan gronden begrepen zijn waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwerkelijking in aanmerking komt (zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Aangezien in het plan dergelijke gronden niet zijn aangewezen, stellen wij u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

w2. Zie onder 9q.

w3. Malberg en Oud-Caberg vallen niet binnen het invloedsgebied van een gezonde industrieterrein. Zie voor de milieu-aspecten ook onder 9j. Wij stellen u dan ook voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

w4. Op de kaart is inderdaad een aantal bestaande bedrijfswoningen aan de Alde Caerteruwe niet als zodanig aangeduid. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en de kaart hierop aan te passen.

w5. Dit is correct. Wij stellen u voor om deze zienswijze gegrond te verklaren en de kaart hierop aan te passen.

w6. Het is correct dat deze voorschriften niet overeenkomen met de werkelijke situatie. In zijn algemeenheid bestaat bij bewoners van woonwagens echter de



wens om hun woonwag en uit te breiden dan wel te vervangen door een grotere. Aangezien hier op de locatie Koffiemolenweg noch uit stedenbouwkundig oogpunt, noch uit milieu-oogpunt (geluid) bezwaren tegen bestaan, willen wij in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een grotere woonwag en openhouden. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

w7. De tekeningen uit het ontwerp-BKP zijn in principe indicatief. Voor Sportkwartier-Zuid is het overigens zo dat zadeldaken wel zijn toegestaan en volgens de huidige inzichten gerealiseerd gaan worden.

w8. De bestaande bedrijven en weg ten zuiden van de woonwag enlokatie zijn hierin inderdaad niet opgenomen. Dit zal in het definitieve BKP aangepast worden. Overigens zijn de betreffende schetsen/perspectieven in het BKP indicatief en als impressie te beschouwen.

w9. Deze aanvulling is correct en zal worden overgenomen in het definitieve bestemmingsplan. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze gegrond te verklaren.

9x. In het bovenstaande is reeds uitvoerig in gegaan op de hier genoemde aspecten. Zo willen wij bijvoorbeeld wijzen op de antwoorden onder het kopje 9 algemeen, 6/7 (Recessenplein/wig), 9c/p (Briegdenweg, landschappelijke/visuele/ stedenbouwkundige structuur, 1/9i (waterretentie), 8c/9m (ontsluiting Van Akenweg/ holle weg) en 9j. De economische uitvoerbaarheid is toegelicht in hoofdstuk 7.2 van de toelichting. Wij stellen u dan ook voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

B. ART. 10 BRO-OVERLEG

Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA, Maastricht, advies d.d. 27 juni 2005.

a. Er wordt van uitgegaan dat het vast te stellen bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg voldoende wordt ingegaan op de verschillende deelaspecten zoals archeologie, bodemkwaliteit, geluidhinder (incl. steenfabriek Heylen en kleiwinning), luchtkwaliteit, natuurwaarden, water (incl. wateradvies van 20 april 2005) en economische uitvoerbaarheid wordt in het plan niet of nauwelijks aandacht besteed.

b. De formulering van de wijzigingsvoorschriften t.a.v. gebied 5 en 6 verschillen van elkaar, maar de reden hiervoor is niet duidelijk ("... omzoomd te worden door gronden met..." resp. "omzoomd te worden door gronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd in ...").

Antwoord:

a. Dit advies heeft nog betrekking op de "Aanpassing voorontwerp-bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg-Stadsrand Zouwdal", die een aanpassing was van het "moeder"-voorontwerp-bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg waarin de diverse deelaspecten aan de orde kwamen. Beide stukken zijn opgegaan in het ontwerp-bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg, samen met de (aangepaste) behandeling van de diverse deelaspecten.

b. In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan is de redactie ten aanzien van wijzigingsgebied 5 aangepast en is wijzigingsgebied 6 komen te vallen in het uitwerkingsgebied Hoek van Oud-Caberg.



C. AMBTSHALVE OVERWEGINGEN:

I. Ingekomen verzoeken

Buiten het kader van het ontwerp-bestemmingsplan om zijn als regulier principeplan de volgende verzoeken ingediend:

Fam. Jackers-Penders, Kantoorweg 15, 6218 NB Maastricht:

Verzocht wordt de bestemming van de percelen aan de Pergamijndonk (met kadastrale nummers 327 t/m 331), die thans gebruikt worden als weiland, te wijzigen van Agrarisch gebied in Woongebied.

Antwoord:

In het huidige bestemmingsplan Maastricht-West hebben de weiden de bestemming Agrarische doeleinden met als doel het groene middegebied tussen de Van Akenweg en de Pergamijndonk open te houden. Ook uit het cultuurhistorisch onderzoek in het kader van het nu vast te stellen bestemmingsplan blijkt dat de weiden van groot cultuurhistorisch belang zijn en derhalve bescherming verdienen. De voorschriften zijn hier specifiek op afgestemd. Het realiseren van een aantal woningen op deze weiden is op geen enkele manier hiermee in overeenstemming te brengen. Wij stellen u dan ook voor om geen woningbouwmogelijkheid voor deze locatie op te nemen in het bestemmingsplan.

Rijnsburger, Arrestruwe 49, 6218 BE Maastricht:

12. Verzocht wordt om de huidige cafetaria uit te breiden met het gedeelte van het pand dat thans bedrijfswoning is alsmede met een buitenterras.

Antwoord:

Het pand is gelegen in een gebied dat in de Horecanota aangeduid is als horeca-deconcentratiegebied. In dergelijk gebied is geen nieuwe horeca toegestaan, maar mogen bestaande horecagelegenheden uitbreiden met maximaal 50 m². Tegen de uitbreiding van de cafetaria in het huidige pand bestaat dan ook in beginsel geen bezwaar, mits dit beperkt blijft tot maximaal 50 m². Tegen het realiseren van een terras bestaan echter wel bezwaren, aangezien dit geluidsoverlast voor de omgeving met zich meebrengt. Dit zal echter in de te volgen vrijstellingsprocedure nader bestudeerd en afgewogen moeten worden.

Aangezien er voor horecagelegenheden geen vrijstellingsmogelijkheden conform de Horecanota in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen is, stellen wij voor dit alsnog te doen.

II. Opmerkingen gemeente Lanaken:

Op 16 september 2005 is een brief van de gemeente Lanaken ontvangen met de volgende opmerkingen:

- a. Op korte afstand van het Steenfabriek Heylen worden woningen gepland. Binnen het totaalplan is een aantal sport- en recreatieve zones voorzien; waarom werden deze niet als buffer gesitueerd ten oosten van het bedrijf?
- b. Het college van Burgemeester en Schepenen kan zich akkoord verklaren met de agrarische bestemming nabij de steenfabriek, maar vraagt zich af of er niet beter aan een groenbestemming als buffer gedacht kan worden.

Antwoord:

- a. De geplande woningen betreffen vervangende nieuwbouw van de woningen die momenteel op de desbetreffende locatie aanwezig zijn. Deze vervangende woningen



zullen met groene randen afgezoomd worden. Overigens betreffen de opgenomen sport- en recreatiebestemmingen eveneens bestaande sportaccommodaties. Dit laat onverlet dat in overleg met de gemeente Lanaken en steenfabriek Heylen passende maatregelen zullen worden getroffen om in de noordwesthoek van het plangebied een aanvaardbare milieusituatie te bereiken.

b. In het kader van de Zouwdalstudie is gekozen voor een open landschap met groene randen. In het open landschap vindt zoveel mogelijk toegesneden landbouwexploitatie en gevarieerd kavelgebruik plaats met groene landschapselementen langs holle wegen en de loop van de Zouw. Derhalve is niet een groenbestemming, maar een agrarische bestemming het meest geëigend voor het gebied.

III. Aanpassing cultuurhistorische regeling en paragraaf

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan is op ambtelijk niveau een aantal workshops en discussiebijeenkomsten gehouden om de pilot 'Maastrichts Planologisch Erfgoed' verder toe te snijden. Ook heeft er nog verdere discussie in de raadscommissie Stadsontwikkeling en in de monumentenwelstandscommissie plaatsgevonden.

Aan de hand van bovenstaande discussies stellen wij u voor om de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan op te nemen:

- De contouren met de specifieke identiteit blijft beperkt tot Malberg en Oud-Caberg. Door middel van de voorwaarden in het bestemmingsplan wordt deze identiteit zoveel mogelijk behouden en zal bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied cultuurhistorie meewegen als één van de uitgangspunten. Dit heeft in eerste instantie consequenties voor ontwerpers en projectontwikkelaars.
- De contouren met archeologische verwachtingen blijven beperkt tot de twee grote gebieden rondom het plangebied. De 'postzegelplekken' in het bebouwde gebied zijn niet opgenomen vanwege de minder hoge verwachtingen. Binnen de contour is een aanlegvergunning voor afgraven verplicht.
- De waardevolle groenvlakken en stedenbouwkundige structuren worden beschermd door de primaire bestemming op maat toe te passen. Dit betekent dat de patiowoningen en de 'haakflats' (tussen Malbergsingel en Florijnruwe) in Malberg niet beschermd worden via een objectbescherming en vergunningplicht, maar door de bestemming woondoeleinden nauwkeurig op het bouwblok te leggen. Hierdoor blijft de bijzondere structuur intact. De hoogwaardige groenvlakken worden beschermd door middel van de primaire bestemming groen.
- De selectie van de bijzondere objecten is beperkt tot ca. 20 panden (rood en oranje). Deze panden worden beschermd via de reguliere bouwvergunning, via geheel of gedeeltelijke uitsluiting van het vergunningsvrij bouwen en via het aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan.
- Hoogwaardige groenelementen en cultuurhistorische elementen worden beschermd via een aanlegvergunningstelsel. Dit betekent dat voor het wijzigen van bijvoorbeeld hoogstamboomgaarden, waardevolle bomen, kruisen en nissen, waardevolle hekwerken enz., een aanlegvergunning nodig zal zijn.
- In het ontwerp bestemmingsplan was een derde categorie panden toegevoegd, te weten het basisbeheer. Dit was bebouwing waarvoor naast de sloopvergunning nog een specifieke aanlegvergunning voor sloop nodig was. Dit betrof een vrij groot gedeelte van het plangebied. Bij nader inzien wordt het, mede gelet op de omvang van dit gebied, voldoende geacht deze panden te beschermen via de reguliere welstandseisen.
- Om verwarring te voorkomen zijn de rijksmonumenten met een andere kleur aangeduid dan de dominante panden. Deze monumenten zijn en blijven beschermd via de Monumentenwet en zijn daarmee monumenten- en bouwvergunningplichtig.



- Verder stellen wij u voor om de voorschriften (zowel begripsomschrijvingen als artikel 13A) in het algemeen duidelijker te formuleren en nog een aantal aanpassingen van bestemmingsplantechnische aard aan te brengen.

Naast de bovenstaande discussies heeft iedereen via de publicatie in de Maaspost en Staatscourant kennis kunnen nemen van het ontwerp-bestemmingsplan en het nieuwe systeem 'Maastrichts Planologisch Erfgoed'. In aanvulling hierop zijn de eigenaren van de dominante panden, beeldondersteunende en kenmerkende panden en de rijksmonumenten ook op een informatiebijeenkomst op 11 oktober jl. apart ingelicht over de consequenties van het bestemmingsplan. Tijdens deze bijeenkomst zijn met name de volgende drie punten naar voren gebracht:

1. het wordt gewaardeerd dat de gemeente een regeling opgenomen heeft om de cultuurhistorie in Oud-Caberg te beschermen, maar de lasten hiervan (procedures, tijd, leges) komen bij de eigenaren te liggen; verzocht wordt om vrijstelling van de leges;
2. het interieur wordt volledig beschermd zonder dat er een inventarisatie heeft plaatsgevonden, met als gevolg dat ook voor onderdelen zonder cultuurhistorische waarde (bijvoorbeeld paarse badkamertegels uit de jaren '70) een vergunning vereist is; dit werkt het illegaal wijzigen van interieuronderdelen in de hand;
3. ook voor eenvoudige bouwwerkjes in de tuin (bijvoorbeeld het bouwen van een barbecue) is nu een bouwvergunning nodig.

Hierover kan het volgende worden opgemerkt:

1. Voor een antwoord op dit punt wordt verwezen naar het antwoord onder 8f.
2. Ten aanzien van het interieur is een parallel getrokken met de aanwijzing van een gemeentelijk/rijksmonument; ook hier wordt het interieur van een monument beschermd zonder dat een specifieke inventarisatie van het interieur heeft plaatsgevonden. Uiteraard is het niet de bedoeling dat illegaal (zonder aanlegvergunning) interieuronderdelen van een dominant pand gewijzigd of verwijderd worden, net zo min als het bijvoorbeeld de bedoeling is om illegaal (zonder bouwvergunning) een constructieve muur te verwijderen die van buitenaf niet zichtbaar is. Een aantal ambtenaren heeft de bevoegdheid om hier op toe te zien.

Overigens wordt met de regeling beoogd om de cultuurhistorische waardevolle elementen van interieurs te beschermen. Hiertoe was in het ontwerp-bestemmingsplan geregeld dat alle elementen aan de (aanleg)vergunningsplicht onderworpen zijn, zodat er voor de gemeente een moment is waarop beoordeeld kan worden of een element al dan niet daadwerkelijk waardevol is. In het geval van de "paarse tegeltjes" zal het echter door de gemeente vrij snel te beoordelen zijn dat hier geen sprake is van een waardevol element en is het onwenselijk om vervolgens nog een vergunningsprocedure te moeten doorlopen. Wij stellen u dan ook voor om de regeling dusdanig aan te passen dat de vergunningplicht alleen geldt voor interieurelementen die cultuurhistorisch waardevol (zouden kunnen) zijn. In de praktijk zal deze beoordeling door de gemeente plaatsvinden.

3. Ook ten aanzien van dit punt geldt dat in het ontwerp-bestemmingsplan tuin en erf inbegrepen zijn bij de dominante panden, waardoor ook bouwwerkjes als barbecues zonder meer (bouw)vergunningplichtig worden. Dit is echter niet de bedoeling: alleen die delen/bouwwerken van de tuin/erf die uit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijn, dienen onder de bouwvergunningplicht te vallen. Wij stellen u voor om de regeling zodanig te veranderen dat de overige delen/bouwwerken van de tuin/erf hier niet onder vallen.

Behalve deze aanpassingen van het bestemmingsplan is het ook noodzakelijk de gemeentelijke Monumentenverordening aan te passen conform bijlage I van dit voorstel (concept-besluit).



IV. Algemeen

Naast de hierboven genoemde aanpassingen moet het bestemmingsplan op een aantal punten geactualiseerd worden of meer geuniformeerd worden ten opzichte van andere recente bestemmingsplannen. Het betreft hier aanpassingen van lichtere aard in de voorschriften, toelichting en kaarten.

In dit kader wordt in ieder geval voorgesteld om het procedurevoorschrift voor binnenplanse vrijstellingen en nadere eisen aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan verwijst namelijk naar de Algemene wet bestuursrecht, maar door de wijziging van deze wet per 1 juli jl. betekent dit dat er een termijnzakelegging van 6 weken moet plaatsvinden, maar dat wel de bezwaarmogelijkheid bij de gemeente komt te vervallen (met andere woorden: tegen een beslissing over vrijstelling of nadere eis kan alleen nog maar rechtstreeks beroep bij de rechtbank worden ingediend). Het is mogelijk om via de voorschriften van het bestemmingsplan hiervan af te wijken. Aangezien de desbetreffende vrijstellingen en nadere eisen in het algemeen licht van aard zullen zijn, achten wij een termijn van 6 weken uit oogpunt van een snelle, klantgerichte afhandeling te lang en stellen wij u voor om, net als in het huidige bestemmingsplan Maastricht-West, een periode van twee weken te hanteren. Overigens heeft dit wel als consequentie dat de bezwaarmogelijkheid bij de gemeente gehandhaafd blijft.

V. Aanpassing BKP

Ook het BKP behoeft ten opzichte van het ontwerp-BKP op een aantal punten nog aanpassingen. Het betreft hier de volgende punten:

- Het "MFA bouwblok" in centrumplan Malberg heeft, door de uitwerking van het architectenbureau Frencken Scholl en voortschrijdend inzicht, een aanpassing gekregen in de voorgestelde massa opbouw. Naast de entree van de "binnenstraat" van het MFA (de toegang aan het parkeerplein), is een hoogte accent gepositioneerd van 6 bouwlagen. Deze hoogte was reeds mogelijk binnen de bepalingen van het ontwerp bestemmingsplan, zij het dat de massa nu meer richting aangrenzend centrumblok gesitueerd is.

- Aan de inleiding van het BKP wordt de volgende zin toegevoegd: *"Dit beeldkwaliteitplan is een officiële aanvulling op de Welstandsnota Gemeente Maastricht (d.d. mei 2004) en zal voor de ontwikkelingslocaties van het BOP Malberg gelden als toetsingskader voor de welstandscommissie. De bestaande buurten en beheersgebieden zullen onder het algemene toetsingskader van de welstandsnota vallen."*

- Aan de inleiding van het BKP wordt de volgende zin toegevoegd: *"Het Cultuurhistorisch basisonderzoek over Malberg van het Bureau Res nova, heeft de kennis en het begrip van de ontstaansgeschiedenis van de wijk bevorderd en heeft bijgedragen aan een zorgvuldige en duurzame herinterpretatie van de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Dit document is bovendien inspiratiebron geweest voor de ruimtelijke en architectonische vernieuwing die wordt voorgesteld in dit beeldkwaliteitplan voor Malberg."*

Ten aanzien van het tweede punt dient uw raad expliciet een besluit te nemen tot aanhaking van dit BKP aan de Welstandsnota.

5. Aanbestedingen.

N.v.t.



6. IBORbeheersparagraaf.

Aansluitend aan de vaststelling van het BOP Malberg is in samenspraak met de buurt een visie opgesteld voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte (Beheervisie d.d. 28 juni 2003, DHV, kenmerk S33002-01-001). Daarin is het IBOR-beleid vertaald naar de concrete situatie van Malberg. Vervolgens heeft een verdere vertaling plaatsgevonden in het BKP Malberg en werkafspraken tussen de Beheermaatschappij Malberg BV en de dienst voormalige SBF (incl. wijkteam). Samen vormen BKP en werkafspraken het kader voor de opwaardering van de openbare ruimte enerzijds, en een adequaat beheer (tijdelijk en structureel) anderzijds. Daarmee wordt volledig voldaan aan het IBOR-gedachtengoed. Qua herinrichting vervult de aanpak van het woongebied Banruwe/ Leenhofruwe een voorbeeldfunctie. Dit "beheerproject" is in nauwe samenwerking met de bewoners voorbereid en uitgevoerd. Naast de opwaardering van de woonomgeving, heeft dit geresulteerd in een versterking van de sociale samenhang. Ook de volgende beheerprojecten worden samen met de betrokken bewoners vormgegeven en gerealiseerd.

7. Financiën.

Aan het voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

8. Voorstel.

Voorgesteld wordt:

- a. de ingediende zienswijze, in dit raadsvoorstel aangeduid als 6, niet-ontvankelijk te verklaren voor zover het de bewoners van Recessenplein 63, 66 en 69 betreft;
- b. de ingediende zienswijzen, zoals in dit raadsvoorstel aangeduid als 1, 4, 8d, 9l, 9q, 9s, 9w2, 9w4, 9w5 en 9w9, in zoverre gegrond te verklaren zoals in dit raadsvoorstel bij de behandeling van de zienswijzen is omschreven;
- c. voor het overige de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren zoals in dit raadsvoorstel omschreven;
- d. het Beeldkwaliteitplan Malberg (BKP) vast te stellen aan de hand van het gestelde in dit raadsvoorstel en aan te haken aan de Welstandsnota;
- e. het bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg vast te stellen aan de hand van het gestelde in dit voorstel en aan de hand van de Lijst van wijzigingen;
- f. de gemeentelijke Monumentenverordening aan te passen conform concept-raadsbesluit;
- g. te bepalen dat dit voorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit.

9. Planning / uitvoering en evaluatie.

Na vaststelling worden de besluiten bekend gemaakt. Voor het bestemmingsplan wordt vervolgens de procedure op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd (ter goedkeuring naar GS). Het BKP gaat gelden als toetsingskader op grond van de Welstandsnota. Voor de wijziging van de Monumentenverordening zal de wettelijke procedure in acht genomen worden.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,



Blad 23

Volgno. : 134-2005

In raadsportefeuille ligt ter inzage:

- ontwerp beeldkwaliteitplan Malberg Maastricht
- ontwerp bestemmingsplan "Malberg en Oud-Caberg".



DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 11 oktober 2005,
dienst SOG , no. 2005-35362;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling ;

BESLUIT:

- a. de ingediende zienswijze, in het raadsvoorstel aangeduid als 6, niet-ontvankelijk te verklaren voor zover het de bewoners van Recessenplein 63, 66 en 69 betreft;
- b. de ingediende zienswijzen, zoals in het raadsvoorstel aangeduid als 1, 4, 8d, 9l, 9q, 9s, 9w2, 9w4, 9w5 en 9w9, in zoverre gegrond te verklaren zoals in het raadsvoorstel is omschreven;
- c. voor het overige de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren zoals in het raadsvoorstel omschreven;
- d. het Beeldkwaliteitplan Malberg (BKP) vast te stellen aan de hand van het gestelde in dit voorstel en aan te haken aan de Welstandsnota;
- e. het bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg vast te stellen overeenkomstig het hierboven en in het raadsvoorstel gestelde en de hieronder opgenomen Lijst van wijzigingen;
- f. de gemeentelijke Monumentenverordening Maastricht 1994 zodanig aan te passen (met toevoegingen) dat de hieronder aangehaalde artikellieden als volgt komen te luiden:
Hoofdstuk I Algemene bepalingen
Artikel 1 Begripsbepalingen
Lid b monument:
 1. zaak die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;
 2. terrein dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak als bedoeld onder 1,
 3. onroerende monumenten, welke zijn ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers.
- Lid e. Maastrichts gemeentelijk beschermd monument:
Onroerende monumenten, als hiervoor bedoeld in lid b, waarvan de gronden en opstallen met de bestemming Maastrichts Erfgoed aangewezen zijn op de plankaarten en de beheer- en sturingskaarten van de bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht, in de zin van artikel 10 lid 1 en 2 van de Wet RO, juncto artikel 12 lid 1 sub c van het Besluit RO, waarbij per bestemmingsplan verschillende gradaties in bescherming worden vastgelegd;
- g. te bepalen dat het in de aanhef van dit besluit vermelde voorstel (in dit besluit aangeduid als: het raadsvoorstel) integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Lijst van wijzigingen zoals bedoeld onder e:

Voorschriften:

algemeen: uit oogpunt van leesbaarheid herschikken van artikelen/voorschriften (o.a. m.b.t. Maastricht Erfgoed)



vrijstellingsbepaling opnemen dat binnen de toegestane bebouwingsenvelop (bijvoorbeeld 3 bouwlagen = 9 meter goothoogte) ook een andere invulling mogelijk is (bijvoorbeeld 2 bouwlagen plus een dakterrasmuur van max. 3 meter)

artikel 3.11 termijn terinzagelegging wijzigen in twee weken conform huidig bestemmingsplan Maastricht-West

kaartjes bij voorschriften (p.20/21) samenvoegen tot één kaart en in overeenstemming brengen met de bestemmingsgrenzen op plankaart

artikel 4, onder IIIId: elementen 1-3 vervangen door criterium "zichtbaarheid bedrijvigheid aan de hoofdinfrastructuur zoals aangeven in artikel 4"

artikel 4 onder D5: de zinsnede "en wel" verplaatsen naar de spatie tussen "uitgevoerd" en "als een"

formulering art 5.2.1 j1: aan de gemiddelde maten "maximaal" toevoegen

artikel 5.2.8 onder c: voorwaarde van bedrijfsuitoefening door bewoner duidelijker omschrijven; onder c2: "aan en ten zuiden van de Parklaan (...) gebruikt" vervangen door: "bij of langs de hoofdinfrastructuur 100% van het bijgebouw als zodanig worden gebruikt mits dit niet ten koste gaat van het parkeren op eigen erf ten behoeve van de woonfunctie" (ook noemen in hoofdstuk 2.4 van de toelichting);

peuterspeelzaal in MFA expliciet benoemen (reeds mogelijk)

mogelijk maken van kantine en kantoortje op 1e verdieping MFA-blok t.b.v. supermarkt op de begane grond

oppervlakte detailhandel in centrumdoeleinden wijzigen in 5500 m2 (nl. 5000 nieuw en 500 bestaand)

bedrijfswoningen rechtstreeks toestaan aan bedrijventerrein Talienruwe

vrijstellingsbevoegdheid opnemen t.b.v. herinrichting volkstuinen conform uitgangspunten Zouwdalstudie

binnen bestemming verkeersdoeleinden mogelijk maken van een zwevende luifel van maximaal 2,5 meter breed enkel bevestigd aan de gevel (niet direct of indirect steunend op/in de grond) boven en t.b.v. de winkels

art. 13A aanhef: "dubbelbestemming" kan weg, dit ook wijzigen in de inhoudopgave van het juridische deel van het plan.

lid 1a: bestemmingsomschrijving meer afstemmen op andere dubbelbestemmingen in het plan (qua formulering).

lid 1a: cultuurhistorische plankaart = beheers- en sturingskaart (definitie + kaart behorende bij artikel 13a van de planvoorschriften, dat komt er ook op te staan)

Ten aanzien van de aanlegvergunning: aanhef afstemmen op andere dubbelbestemmingen; in ieder geval dominante, beeldondersteunende of kenmerkende panden, monumentale muur kerkhof, kruizen/nissen, monumentaal hekwerk expliciet benoemen.

Verwijzingen naar nog niet bestaande regelgeving (o.m. Wet Archeologische Monumentenzorg) verwijderen uit voorschriften (o.a. lid 3d, 4d, 5b).



nadere-eisenregeling opnemen

parkeren vóór de voorgevel van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen (dus niet tussen normale woningen gelegen) toestaan

schrappen economische eis Moletteplein

Toelichting:

Algemeen: actualiseren met de meest recente gegevens

Kaart:

MFA-gebouw: opnemen 6 lagen in hoek Malbergsingel

parkeerhavens aan Recessenpark veranderen van groen- in verkeersdoeleinden

nadere ondergrondinformatie op plankaart aangeven (o.a. huisnummers)

uitbreiding volkstuinen opnemen

Beheer- en sturingskaart: kaart opschonen en aanpassen. De aanduiding van de kaart wijzigen in: Gemeente Maastricht, Bestemmingsplan Malberg en Oud-Caberg, Beheers- en sturingskaart, behorende bij artikel 13A van de voorschriften (bestemming Maastrichts erfgoed). De kaart in grote vorm bij de bestemmingskaart voegen en (als verwijzing naar de grote kaart) in A4-formaat toevoegen aan artikel 13A van de planvoorschriften.

Algemeen:

Aanbrengen van aanpassingen van redactionele en layout-technische aard.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 8 november 2005.

De Griffier,

De Voorzitter,