

aan: insprekers
verdere betrokkenen

Bijlage(n) : -inspraakevaluatie-

Maastricht, 1 september 2008

Onderwerp hoeves Castermans

Betreft behandeling inspraakreacties in raadscommissie Stadsontwikkeling op
dinsdag 9 september 2008 om 20.00 uur

Geachte heer/mevrouw,

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 augustus besloten over te gaan tot heroverweging van de vastgestelde randvoorwaarden voor hoeve Castermans I en om randvoorwaarden vast te stellen voor hoeve Castermans II. Het college verleent zo medewerking aan de bouwplannen voor de hoeves Castermans, e.e.a. conform de bebouwingsvoorstellen van 13 maart 2008. Dit zijn de bebouwingsvoorstellen die tijdens de inspraakperiode ter inzage hebben gelegen.

De inspraakreacties en het standpunt van het college worden besproken in de vergadering van de raadscommissie Stadsontwikkeling op dinsdag 9 september 2008. De vergadering begint om 20.00 uur en vindt plaats in de nieuwe raadzaal (Mosae Forum, ingang Gubbelstraat). Het is mogelijk kort het woord te voeren aan het begin van deze vergadering. U dient zich wel vooraf aan te melden; dit kan bij de raadsgriffie op telefoonnummer (043) 350 40 46.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Eugène Smeets via telefoonnummer (043) 350 45 95 of per e-mail eugene.smeets@maastricht.nl.



blad 2

Met vriendelijke groet,

Esther Weijenberg
Team Communicatie
(043) 350 42 15
esther.weijenberg@maastricht.nl



INSPRAAKEVALUATIERAPPORT PLANONTWIKKELING CASTERMANS I EN II (behandeld in BenW op 26 augustus 2008)

De raadscommissie Stadsontwikkeling heeft op 19 september 2006 aan Burgemeester en Wethouders de opdracht gegeven om met betrekking tot de bouwplannen hoeves Castermans I (Pletzersstraat 5) en II (hoek Heukelommerweg-Pletzersstraat):

1. advies te vragen aan de Welstands-Monumentencommissie (verder WM-commissie) en
2. een draagvlakmeting te doen bij de bewoners van Wolder over een mogelijke heroverweging van de vastgestelde randvoorwaarden voor Castermans I. Beide stappen hebben plaatsgevonden.

Servatius heeft het advies van de WM-commissie en de signalen van bewoners en belanghebbenden ter harte genomen en een andere architect aangetrokken. Deze heeft een geheel nieuw plan ontwikkeld voor zowel hoeve Castermans I als Castermans II. De raadscommissie Stadsontwikkeling is hierover geïnformeerd middels brief van 17 januari 2008, kenmerk 2008-2979, en middels de planpresentatie in de vergadering van 15 april 2008. Bovengenoemde stappen zijn opnieuw opgepakt in relatie tot de hernieuwde plannen.

1. Advies WM-commissie

De nieuwe plannen zijn ter advisering voorgelegd aan de WM-commissie. De WM-commissie heeft op 18 maart 2008 een advies afgegeven. De WM-commissie heeft geadviseerd dat de commissie kan instemmen met het plan, met uitzondering van de garage-inrit. Ten aanzien van de inrit is de commissie nog niet overtuigd van de juiste situering. De commissie verzoekt deze inrit nader landschappelijk vorm te geven en haar te overtuigen dat de vereiste kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. De WM-commissie ziet een verder uitgewerkt architectuurplan, inclusief materialen en kleurenvoorstel ter beoordeling tegemoet.

In het kader van het vervolgtraject zal dit verder opgepakt worden, echter met betrekking tot de stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische invulling wordt geconcludeerd dat er bij deze commissie draagvlak bestaat om tot voorgestelde planontwikkeling over te gaan.

2. Draagvlakmeting in de buurt Wolder

Met ingang van 16 april 2008 tot en met 27 mei 2008 hebben de plannen ter visie gelegen bij het Gemeenteloket van Stadskantoor I. Omwonenden/belangstellenden zijn via



separate berichtgeving in "De Maaspost" en via bericht aan huis geïnformeerd over het feit dat het inspraaktraject is gestart. Op 14 april 2008 is er een informatie-bijeenkomst gehouden. In het kader van de vervolgprocedure is aangegeven dat de mogelijkheid bestaat om schriftelijke inspraakreacties in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt; er zijn 12 inspraakreacties ingediend. Deze zijn ingediend door:

1. A.B. Thomaes en C. Thomaes-de Vos, Pomerollaan 99, 6213 GW Maastricht (ingekomen 20 mei 2008).
2. Stichting Heemkunde van Wilre tot Wolder, p/a Pletzersstraat 10-B, 6213 HH Maastricht (ingekomen 22 mei 2008).
3. N. Pepels, Patakonruwe 6, 6218 CW Maastricht (ingekomen 16 mei 2008).
4. G.H.M. Homan en M.A.H.J. Homan-Hecker, Pletzersstraat 11-A, 6213 HE Maastricht (ingekomen 23 mei 2008).
5. H.L.H. Homan en E.M.H. Homan-Caubergh, Pletzersstraat 11-C, 6213 HE Maastricht (ingekomen 23 mei 2008).
6. Dr. J. Maseland, e-mail adres joseph.maseland@unhabitat.org, (ingekomen via e-mail 26 mei 2008).
7. Richard Vos en Kirsty Book, Heukelommerweg 3, 6213 HV Maastricht (ingekomen 22 mei 2008).
8. J. Gielen, Pletzersstraat 3-B, 6213 HE Maastricht (ingekomen via e-mail 22 mei 2008).
9. Dhr. Gerard Pfann en mw. Carina Furnee, Pletzersstraat 10-C, 6213 HH Maastricht en mw. Inge Furnee-Revers, Pletzersstraat 10-B, 6213 HH Maastricht (ingekomen 23 mei 2008).
10. J.L.S. Pepels en P.M.C.G. Pepels-Vrijens, Klokbekerstraat 100, 6216 TS Maastricht (ingekomen 23 april 2008).
11. Cunera van der Woude, Pletzersstraat 3-B, 6213 HE Maastricht (ingekomen via e-mail 25 mei 2008).
12. Familie Haesen, Pletzersstraat 8, 6213 HH Maastricht (ingekomen via e-mail 29 mei 2008).

De inspraakreacties zijn op 10 juni 2008 in ongeëvalueerde vorm aan de raadscommissie Stadsontwikkeling voorgelegd. Het plan is goed ontvangen door de raadscommissie Stadsontwikkeling; wel zijn er door de diverse fracties vragen gesteld, waarop verder in onderhavig inspraakevaluatierapport (zie punt 3) nader op ingegaan wordt.

Wij verwijzen tevens naar het verslag van de vergadering van 10 juni 2008.



Standpuntbepaling

Hieronder volgt per ingediende inspraakreactie de standpuntbepaling.

Reactie 1: samengevat wordt gevraagd om:

1. de geplande bomen tussen droogdal en nieuwbouw in de voorwaarden van de vergunning op te nemen.
2. i.v.m. het verkrijgen van evenwicht aan de overzijde van Castermans I aan de Medoclaan een vergelijkbare en verplichte aanplant te brengen.
3. op de 2 percelen aan de Medoclaan, waarvoor bouwvergunningen zijn aangevraagd, maximaal laagbouw in 2 verdiepingen toe te staan.
4. i.v.m. mogelijke geluidsoverlast vanwege de geplande in- en uitgang van de garage onder Castermans wordt uitgegaan dat er strenge geluideisen worden opgenomen.
5. insprekers zijn absoluut tegen het lozen van hemelwater van Castermans I op de droge beek die over de tuin en huisweide loopt, vanwege de verwachte negatieve invloed op het welzijn en veiligheid.
6. er wordt uitgegaan dat de gepresenteerde plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Standpunt:

1. Er wordt voor de herinrichting van het gebied tussen de nieuwbouw en het droogdal een groenplan gemaakt. Dit groenplan is gebaseerd op het landschapsontwerp dat in de inspraak is gepresenteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het o.a. het natuurlijk hoogteverschil en het herstel van de karakteristieke landschapselementen zoals de holle weg, graft, hagen en beekloop. Dit groenplan maakt onderdeel van de bouwvergunning. Van belang is nog te melden dat de eigendomsverhoudingen gerespecteerd dienen te worden.
2. Het betreffende perceel is geen eigendom van de gemeente of Servatius en daardoor kan herinrichting, in relatie tot het onder 1 genoemd groenplan, dus ook niet afgedwongen worden. Er komt echter een groenplan waarin de percelen van Servatius en de Gemeente betrokken worden evenals de bermen van de Medoclaan.
3. De betreffende 2 percelen zijn het perceel Homan-Hecker, gelegen op de hoek Medoclaan / Pletzersstraat en het perceel Pepels-Vrijens, gelegen aan de Medoclaan.



Met betrekking tot het perceel Homan-Hecker is uit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt ingestemd met een planontwikkeling bestaande uit 2 bouwlagen met een kap.

Voor wat betreft het perceel Pepels-Vrijens verwijzen wij naar ons standpunt onder de reactie 10.

4. Om zo veel mogelijk overlast te vermijden is geeist dat de parkeergarage direct ontsloten is op de wijkontsluitingsweg zijnde de Medoclaan. In de directe nabijheid van de uitrit bevinden zich geen woningen en de uitrit zelf is zo lang mogelijk inpandig. De geluidoverlast zal dus minimaal zijn.

Daarnaast zullen in het kader van de te verlenen vergunning / melding voorwaarden gesteld worden voor het voorkomen van geluidoverlast als gevolg van het functioneren van de ondergrondse parkeergarage(s).

5. De Gemeente verwacht juist een positieve invloed op het welzijn door de ontwikkeling van natuurwaarden die hierdoor mogelijk zijn en het tegengaan van bodemverdroging. Het verminderen van veiligheid zal absoluut niet in het geding zijn. Ook omdat het water in 1^e instantie op het eigen terrein van Castermans I geborgen moet worden en aansluitend gefaseerd via de Kleine Zouw afgevoerd mag worden.

6. Natuurlijk wordt ervan uitgegaan dat de gepresenteerde plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. De gepresenteerde plannen die als ontwerp zijn gepresenteerd, dienen nader uitgewerkt te worden. Het kan zijn dat bij de uitwerking van de plannen wijzigingen worden doorgevoerd, echter de hoofdropzet van de plannen blijft intact.

Reactie 2: de plannen worden positief ontvangen met dien verstande dat wordt betreurd dat het zeer oude keldertje en de historische schuur verdwijnen.

Tevens wordt ervan uitgegaan dat het concept ook in de vervolgstadia gehandhaafd wordt.

Standpunt:

Om diverse redenen zijn het zeer oude keldertje en de historische schuur niet in het plan Castermans I opgenomen. Deze zijn:

* het keldertje is oud, doch niet uniek. Bij de uitwerking van het plan is het niet mogelijk gebleken om het keldertje te behouden, aangezien er onder de te realiseren bebouwing een parkeerkelder moet komen. Dit heeft weer te maken met



de van toepassing zijnde parkeernorm. De parkeerkelder opschuiven of vergroten richting droogdal is landschappelijk en stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

* de historische schuur kan vanwege zijn verweven situering niet worden opgenomen in het concept van het afbouwen van de carréhoeve op de kop Castermans I.

* daarnaast is het zo dat het maken van woningen van een gesloten schuur ten koste gaat van de karakteristiek van de schuur. Omwille van de vereiste daglichttoetreding zal de schuur nagenoeg aan alle zijden moeten worden geperforeerd en voorzien van ramen, waardoor de van origine gesloten schuur totaal wordt "gedeformeerd".

Wij merken op dat, voordat de historische schuur en de oude kelder gesloopt worden, deze goed gedocumenteerd zullen worden. Als referentie aan de bestaande situatie zal de contour van de schuur in de bestrating worden aangegeven.

Reactie 3: inspreker:

1. spreekt zijn verbazing uit dat ouderen opnieuw in gestapelde bouw worden gehuisvest.
2. vraagt zich af of er behoefte is, gelet op de demografische neergaande ontwikkeling, aan ouderenwoningen.
3. heeft vragen over de vormgeving en het gebruik van materialen en energiematregelen.
4. en spreekt zijn teleurstelling uit dat de hoge schuur niet ingepast kan worden in het plan en vraagt om dit te onderzoeken.

Standpunt:

1. Het nieuwbouwprogramma Castermans I en II bestaat uit de realisatie van 27 gestapelde en 17 grondgebonden woningen. In totaal zullen 44 woningen aan de woningvoorraad in Wolder

worden toegevoegd.

Het uitgangspunt is dat alle woningen levensloopbestendig (en dus geschikt voor senioren) zullen worden gebouwd.

Uit de buurtpeiling 2006 blijkt onder andere dat van de bewoners in Wolder, die overwegen om binnen 2 jaren te verhuizen,

22% naar een meergezinswoning wenst te verhuizen.

Verder geeft 20% van die bewoners aan om gezondheidsredenen of

in verband met zorgbehoefte te willen verhuizen.

Uit de invulling van het nieuwbouwprogramma blijkt dat senioren niet uitsluitend op de gestapelde woonvorm zijn aangewezen. Door de keuze van levensloopbestendige



nieuwbouw kan de doelgroep ook in de grondgebonden woningen worden gehuisvest.

2. Als gevolg van een groter aantal sterfgevallen ten opzichte van het aantal geboorten en een situatie dat meer personen uit Maastricht vertrekken dan zich er vestigen, neemt het inwoneraantal af. De groep senioren ten opzichte van het aantal overige inwoners van de stad neemt toe.

Wanneer naar de demografische opbouw per stadsdeel wordt gekeken, blijkt dat het Stadsdeel Maastricht Zuid-West (waarvan Wolder deel uitmaakt) ten opzichte van de overige stadsdelen het grootste bevolkingsaandeel (38 %) 55+-ers heeft en in de nabije toekomst ook zal houden. Dat is ca. 6 % hoger dan de nummer twee, het Stadsdeel Noord-West.

Vanuit deze context worden de door Servatius in hun volkshuis-vestelijke analyse opgenomen demografische ontwikkelingen bevestigd, evenals de conclusie dat in Wolder een groot tekort is aan levensloopbestendige (en dus voor senioren geschikte) woningen. Een tekort dat verklaard kan worden door het grote aandeel eigen woningbezit in Wolder en de afwezigheid van specifieke woningen die voor senioren geschikt zijn.

Verder blijkt uit de buurtpeiling 2006 onder andere dat van de bewoners in Wolder, die overwegen om binnen 2 jaren te verhuizen, 20% van die bewoners om gezondheidsredenen of in verband met zorgbehoefte willen verhuizen. De vraag naar kwalitatieve goede seniorenhuisvesting zal de komende jaren groot blijven.

3. Van belang is op te merken dat over het materiaalgebruik de Welstands-/Monumentencommissie nog aan ons College dient te adviseren. Nadat het inspraaktraject positief is afgerond zal de planuitwerking verder ter hand worden genomen en ook een aanvraag worden ingediend voor behandeling van de plannen in genoemde Commissie.

Met betrekking tot het gebruik van materialen geldt dat op de te handhaven bebouwing oud-hollandse (rode) keramische dakpannen zijn voorzien. Op de nieuwe bebouwing zijn vlakke antraciet pannen beoogd. De kleur van de bakstenen wordt nog nader bepaald, waarbij sprake is van een combinatie metselwerk plint met opgaand werk. Met betrekking tot het gebruik van een warmtepomp en de warmtekrachtkoppeling



merken wij op dat met o.a. Servatius afspraken zijn gemaakt over het inpassen van Dubo-maatregelen en zijn er energie-afspraken gemaakt. In het kader van de nadere uitwerking van de plannen zal hier nader op worden ingegaan.

4. Zie voor wat betreft het inpassen van de historische schuur naar ons standpunt bij reactie 2.

Reactie 4: aangegeven wordt dat:

1. de brief van 28 maart 2008 aan de bewoners zou niet aan inspreker verzonden zijn;
2. het plan heeft gelet op de hoogten vergaande gevolgen (bezonning, privacy woongenot en waardedaling) voor de woningen van de bewoners gelegen tegenover de hoeves. Deze wijken behoorlijk af van het gestelde in het bestemmingsplan en de Welstandsnota. Plaats de garage bij Castermans II minder hoog in het maaiveld, waardoor ook de woningen minder hoog worden.
3. de plannen zijn in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft het aantal bouwlagen en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens.
4. onduidelijk is wat op de 2^e verdieping en zolder komt.
5. komende vanuit de Medoclaan en vanuit de Pletzersstraat wordt de markante toren van de kerk door de hoogte van de bebouwing aan het oog onttrokken.
6. voorgesteld wordt om de inrit van de ondergrondse parkeergarage aan de Winterslag te leggen.
7. de bestaande tuintjes bij de woningen aan de Medoclaan worden als beeldbepalend beschouwd.
8. het kruispunt Pletzersstraat/Medoclaan/Heukelommerweg blijft een gevaarlijk kruispunt en wordt door de hoge bebouwing nog gevaarlijker.
9. het verwijderen van de mergelmuur bij Castermans II is een kwalijke zaak, aangezien deze muur zichtbepalend en uniek is voor de omgeving.
10. het terugliggend bouwen van de inritgarage met daarop bebouwing bij Castermans II is een vreemde situatie, omdat het de wens is voor andere panden de goot evenwijdig aan de weg te maken evenals het hoekpand.
11. de aanleg van de inrit van een parkeergarage voor 10 auto's leidt tot een extra belasting voor deze weg. De stoep wordt onderbroken en dit leidt tot nog meer verkeer aan de zijde waar de inspreker woont. Hier is namelijk geen stoep aanwezig.
12. niet uitgesloten wordt dat de bouwactiviteiten schade aan de woning veroorzaken.

Standpunt:



1. Op verschillende wijzen is bekendgemaakt dat het inspraaktraject wordt opgestart. Naast publicatie in "De Maaspost" en internetpagina van de gemeente Maastricht zijn via een separaat schrijven, d.d. 28 maart 2008, de bewoners van Wolder geïnformeerd over de nieuwe plannen, de inloopbijeenkomst op maandag 14 april 2008, de mogelijkheid om in te spreken en de vervolgprocedure. De bewoners van de panden Pletzersstraat 11-A en 11-C zouden als direct omwonenden deze brief ook moeten hebben ontvangen. De Pletzersstraat zat uiteraard qua bezorging van de brief in de route. Het bevreemdt ons dan ook dat gesteld wordt dat de brief niet ontvangen is.

Gelet op het feit dat de familie Homan tijdens de inloopbijeenkomst aanwezig was, gebruik heeft gemaakt van de op de internetpagina van de gemeente Maastricht geplaatste stukken en gereageerd heeft in het kader van de inspraak, zijn zij ons inziens wel voldoende geïnformeerd.

2. Hoewel de Pletzersstraat en de Heukelommerweg onderdeel uitmaken van het historische dorpsgezicht dat normaliter 2 bouwlagen telt, wil dit niet zeggen dat hier niet van afgeweken kan worden. De nota welstand Transparant beschrijft deze straten met het label historische lintbebouwing aan de hand van diverse kenmerken waar de hoogte er een van is. Uitgangspunt is niet het kopiëren van de bestaande weefseltypologie maar een afstemming daar op. Die heeft ook plaatsgevonden: in vormgeving, materialisering, kleurstelling, detaillering etc. De afwijking van de hoogte wordt gemotiveerd vanuit de bijzondere stedenbouwkundige ligging op het kruispunt van deze twee oude linten en de latere ingreep, de Medoclaan die een verbinding vormt met de wijk Campagne. Deze hoek ligt markant in het zicht vanuit de overzijde en vormt tegelijkertijd in de compositie om het kerkplein een bescheiden tegenhanger van de kerk.

De belemmeringshoek die deze hogere bebouwing oplevert is ongeveer 45 graden waardoor er in de middaguren inderdaad schaduwwerking op de gevels aan de overzijde zal ontstaan. Of dit leidt tot een waardevermindering zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Servatius is in voorwaardelijke zin gevraagd om een planschaderisico-analyse te laten verrichten door een terzake deskundig adviesburo. Het staat de insprekers vrij om met een planshadeclaim te komen. Dit kan op het moment dat het juridisch kader onherroepelijk is.



Voor wat betreft de juridische regeling verwijzen wij naar het bepaalde in afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van de Wet ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het verzoek om de garage minder hoog in het maaiveld te realiseren, waardoor ook de woningen minder hoog worden, zijn wij van mening dat het plan al uitgaat van minimalisering van de hoogte in relatie tot het maaiveld.

Immers de uitrit is voorzien op het laagste punt waar het maaiveld aansluit, waardoor het bestaande terrein niet behoeft te worden opgehoogd.

Hierdoor blijft het binnenterrein op hetzelfde niveau als de ontsluiting via de poort aan de Heukelommerweg.

De maaiveldniveau's blijven dus op deze wijze conform het bestaande.

Dit is ook van belang om een goede ontsluiting te hebben via een veilig binnenhof, welke bijdraagt aan de woonkwaliteit.

Het is nog eens van belang omdat hiermee de typische mergelmuur op de hoek volledig kan blijven behouden.

De bestaande karakteristieke structuur gaat op deze wijze op in een nieuwe met behoud van deze historische laag.

De uitritopening zelf ligt daarbij ook nog eens onder het straatniveau van de hellende Pletzersstraat, zodat het uitrijden van de auto's bemoeilijkt wordt door een helling in twee richtingen.

Het nog dieper leggen van de garage stuit dus op een aantal bezwaren:

1 praktisch: de moeilijkheidsgraad van het uitrijden is al kritisch;

2 programmatisch: het binnenterrein is vlak uitgaande van een goede bereikbaarheid van alle woningen, ook door minder validen;

3 kosten: voor de (volledig) ondergrondse parkeergarage moet reeds een grote hoeveelheid grond worden verzet;

4 cultuurhistorisch: het dieper leggen van de garage resulteert in een opslitsing van het perceel (in twee niveau's) en verlies van de bestaande karakteristieke grondkerende muur.

3. Het is juist dat de plannen in strijd waren (huidige vastgestelde randvoorwaarden voor Castermans I) / zijn met het geldende bestemmingsplan Biesland-Campagne-Wolder.

Wij hebben op basis van een nadere afweging besloten om medewerking te verlenen aan een bouwplan dat in strijd is met het bestemmingsplan.



Op het moment dat wij voor de bouwplannen (gewijzigde) randvoorwaarden vaststellen welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, dient er, om medewerking te verlenen aan de bouwplannen, een separate planologische procedure gevolgd te worden.

Wij zijn van mening dat de beoogde locatieontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en een leefbaarheidsimpuls voor Wolder (creëren nieuw dorpshart, realisatie gedifferentieerd woningaanbod en landschappelijke inrichting van de droogdalzone) en dat dit een bestemmingsplanherziening legitimeert.

4. De plannen dienen nog nader uitgewerkt te worden. Het betreft in zijn geheel woningbouwplannen, hetgeen betekent dat de 2^e verdieping en zolder gebruikt zullen worden ten behoeve van de woonfunctie.

5. Dit is gedeeltelijk waar. Doordat de bebouwing uit losse volumes bestaat, is het toch mogelijk om tussen de bouwmassa's door de kerktoren te zien.

6. Het uitwegen van de parkeergarage aan de Winterslag staan wij niet voor. Deze karakteristieke holle weg kan zeker niet belast worden met in- en uitrijdend verkeer. Derhalve is in een eerder stadium reeds aangegeven dat aanhaken aan de Medoclaan onze voorkeur heeft. Gezien de beperkte belasting van de Medoclaan is het niet problematisch om aan te haken aan de Medoclaan op een punt op voldoende afstand van het kruispunt Medoclaan/Pletzersstraat.

7. Wij zijn van mening dat de betreffende tuintjes bij de woningen aan de Medoclaan niet als beeldbepalend worden beschouwd. Deze tuintjes zijn in het geldend bestemmingsplan niet als zodanig beschermd. Wel is de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing als bebouwingsgrens opgenomen, echter dit is niet gekoppeld aan het beeldbepalend zijn van de tuintjes.

8. Als gevolg van de herbestemming van de panden Castermans I en Castermans II zal de veiligheid op het kruispunt Pletzersstraat/Medoclaan/Heukelommerweg niet afnemen. De situatie ter plekke blijft ongewijzigd, zodat er ook geen enkele aanleiding is te veronderstellen dat de veiligheid aangetast zou worden. De hoogte van de bebouwing speelt geen enkele rol in de veiligheid op dit punt.



9. Het beeld van de mergelmuur bij Castermans II komt terug.

10. De inrit van de parkeergarage bij Castermans II is terugliggend gebouwd om de veiligheid van de gebruikers en de verkeersveiligheid te waarborgen. Zo krijgen de auto's een opstelruimte. Deze oplossing is stedenbouwkundig gezien een acceptabele inpassing.

11. Een parkeergarage met een capaciteit van 10 plaatsen genereert nauwelijks extra verkeersbewegingen. Een gemiddelde van 3 ritten per dag per parkeerplaats is als zeer realistisch te beschouwen. Dat betekent dat het realiseren van de 10 parkeerplaatsen leidt tot een toename van het verkeersaanbod met 30 verkeersbewegingen, een te verwaarlozen aantal.

12. Servatius zal bij de uitwerking en concrete uitvoering van de plannen hiermee rekening moeten houden. Bij aantoonbare schade is een aansprakelijkheidsstelling mogelijk.

Onverhoopt ontstane schade wordt hersteld. Voorafgaand aan de uitvoering wordt er door een beëdigd bedrijf een opname gemaakt van de bestaande toestand van de buurpanden.

Reactie 5: zie onder reactie 4. Deze is nagenoeg identiek.

Standpunt: zie standpunt onder reactie 4.

Reactie 6: inspreker tekent protest aan tegen de voorgenomen bestemmingswijziging, nieuwe bestemming alsmede de bouwmassa.

Standpunt: inspreker stelt middels algemene opmerkingen dat hij het niet eens is met de bestemmingswijziging, de nieuwe bestemming alsmede de bouwmassa. Hij onderbouwt zijn reactie verder niet. Het is dus onduidelijk waarmee de inspreker nu precies problemen heeft en wat hij voor ogen heeft.

Wij hebben kennis genomen van de inspraakreacties. Overigens merken wij op dat in voorliggende rapportage wordt ingegaan op de gemaakte opmerkingen.

Reactie 7: insprekers stellen dat door de voorgestelde bebouwing Castermans II de privacy volledig weggenomen zal worden en dat er sprake is van waardevermindering van het huis Heukelommerweg 3.



Standpunt:

De huidige schuur in de erfgrens komt als massa terug maar dan twee meter uit de erfgrens. De woningen die hier gesitueerd worden (drie stuks) zijn georiënteerd op het binnenpleintje aan de andere zijde. In tegenstelling tot het bebouwingsvoorstel dat ter inzage heeft gelegen in het kader van de inspraak wordt het plan gewijzigd voor wat betreft de situering van het trappenhuis en lift. Deze wordt nu voorzien aan de zijde Heukelommerweg 3 in plaats van slaapkamers.

Van privacyverlies zal dan ook geen sprake zijn.

Met betrekking tot het aspect waardevermindering zijn wij in beginsel van mening dat, gelet op vorenstaande, planschade niet aan de orde is. Zoals eerder is aangegeven, is Servatius

gevraagd om een planschaderisico-analyse te laten verrichten door een terzake deskundig adviesburo. Deze analyse zal uitwijzen of er sprake is van planschade als gevolg van de planontwikkeling.

Reactie 8: de waarde van het pand Pletzersstraat 3-B zal als gevolg van de planontwikkeling Castermans I in waarde dalen.

Standpunt:

Zie gestelde in standpunt op reactie 4 punt 12.

Reactie 9: door de situering van de inrit naar de parkeergarage bij Castermans II ontstaat in relatie tot de opgang tot het erf Pletzersstraat 8 en 10 een onmogelijke/gevaarlijke verkeerssituatie.

Er gaan tevens 3 krappe parkeerplaatsen verloren aan de Pletzersstraat.

Door de voorgestelde bebouwing bij Castermans II ontstaat een verlies van privacy, hetgeen waardevermindering van de panden Pletzersstraat 10-B en 10-C met zich mee zal brengen.

Standpunt:

De realisering van de inrit naar Castermans II leidt niet tot een verslechtering van de situatie. Er is geen sprake van een situatie die in sterke mate afwijkt van gebruikelijke in/uitritten naar parkeergarages.

In beginsel dient het parkeren op het eigen perceel opgelost te worden. Nu gebeurt dit op de openbare weg.



Het verlies aan parkeerplaatsen in de Pletzersstraat blijft beperkt tot 1 à 2 plaatsen, deze ingreep zal zeker niet tot problematische situaties leiden. Immers hier tegenover staat dat het pand Castermans II in zijn parkeerbehoefte voorziet op eigen terrein en geen druk legt op de openbare ruimte in de Pletzersstraat. Bovendien is er in de directe omgeving openbare ruimte beschikbaar om te parkeren.

Zie voor wat betreft waardevermindering van de panden Pletzersstraat 10-B en 10-C het gestelde in standpunt op reactie 4 punt 12.

Reactie 10: de inspreker vraagt in relatie tot de in bijgaande brief, d.d. 11 februari 2008, van wethouder Winants gemaakte afspraak of, in verband met het verzoek om aan de Medoclaan een nieuwe woning te kunnen bouwen, een hernieuwde bouwaanvraag moet worden ingediend danwel dat de reeds ingediende aanvraag volstaat.

Standpunt:

In het kader van ons Collegebesluit van 23 augustus 2004 betreffende het vaststellen van randvoorwaarden voor de planontwikkeling Castermans I is ook ingegaan op het verzoek van de familie Pepels-Vrijens om aan de Medoclaan een woning te bouwen. Om redenen, die nog altijd actueel zijn, hebben wij destijds besloten om geen medewerking verleend aan het verzoek.

In 2006 heeft de familie Pepels-Vrijens een aanvraag om bouwvergunning ingediend. Op 30 maart 2007 is deze bouwvergunning geweigerd, gelet op het feit dat het bestemmingsplan Biesland-Campagne-Wolder de bouw van een woning niet mogelijk maakt. De gronden van de beoogde bouwlocatie hebben de bestemming "groenvoorzieningen", waarop geen woningbouw is toegestaan. Dit in tegenstelling tot het perceel Castermans I dat reeds lang de bestemming "wonen" heeft. Ook in het licht van de randvoorwaarden van 23 augustus 2004 behoorde woningbouw op het betreffende perceel niet tot de mogelijkheden.

Door wethouder Winants is in een persoonlijk onderhoud met de familie Pepels-Vrijens toegezegd dat het bouwvoornemen van de familie Pepels-Vrijens nog eens specifiek wordt bekeken in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot de locatie Castermans I. Dit is bevestigd in bijgaand schrijven van wethouder Winants, d.d. 11 februari 2008, kenmerk 2008-05229.



De aangepaste randvoorwaarden voor de locatie Castermans I geven echter geen aanleiding om het eerder ingenomen standpunt ten aanzien van het bouwvoornemen van de familie Pepels-Vrijens te herzien. De aangepaste randvoorwaarden voorzien in een maximale bouwdiepte van 72 meter, gerekend vanaf de bebouwing aan de Pletzersstraat, waarmee de bouwmassa op de locatie Castermans I nog altijd niet tot tegenover het perceel van de familie Pepels-Vrijens reikt. Voorts is de locatie Castermans I, die aan de overzijde van de Medoclaan is gelegen, een unieke locatie die niet vergeleken kan worden met de locatie van de familie Pepels, die midden in het droogdal ligt en geen bestaande belendende bebouwing kent. Daarom willen wij vasthouden aan het geldende bestemmingsplan en geen medewerking verlenen aan het verzoek om een woning te mogen bouwen.

Reactie 11: er dienen ook voor de bezoekers van de woningen bij Castermans I en II parkeermogelijkheden gerealiseerd te worden.

Er dient bij de planontwikkeling rekening te worden gehouden met de vogels c.q. er dienen vogelvriendelijke voorzieningen bij de nieuwbouwplannen ingepast te worden.

Standpunt:

In de voor Maastricht geldende parkeernormen zit opgesloten een deel voor het bezoekersparkeren. Als de situatie het toelaat, wordt het bezoekersdeel gerealiseerd in de openbare ruimte. In het onderhavige geval maakt het bezoekersparkeren deel uit van de garage. Daarnaast is in de directe omgeving nog voldoende ruimte voorhanden op het kerkplein.

Er worden geen specifieke vogelvriendelijke voorzieningen in de nieuwbouw opgenomen. Het groenplan, waarbij ook nieuwe bomen zijn voorzien, kan als voorziening voor de vogels dienen.

Reactie 12: inspreker reageert op de navolgende zaken:

1. de informatieverstrekking over Castermans II staat niet in verhouding tot de informatieverstrekking over Castermans I. Er wordt geen duidelijkheid verschaft over het inpassen van de nieuwe bebouwing bij Castermans II in relatie tot de bestaande bebouwing en niet duidelijk is hoe hoog te bouwen panden precies worden bij Castermans II.

Door de hoge bebouwing zal het aanzicht van Wolder vanuit diverse gezichtspunten blijvend worden aangetast.



Niet duidelijk is of er ramen komen die uitkijken op de tuin behorend bij Pletzersstraat 8. Het plaatsen van ramen betekent dat de privacy niet wordt gewaarborgd.

2. daarnaast wordt aangegeven dat het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan Biesland-Campagne-Wolder. Dit ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens, hoofd- en bijgebouwen en de hoogte van de nieuwbouw. Daarnaast wordt nog geattendeerd op de archeologische waarden.

Standpunt:

1. Met betrekking tot de oude plannen is het juist dat er meer informatie is verstrekt inzake Castermans I dan Castermans II. Dit had te maken met het feit dat er voor Castermans I door Ons randvoorwaarden zijn vastgesteld en dat dit niet voor Castermans II was gebeurd. Deze randvoorwaarden zijn ook meer in beeld gebracht. Met betrekking tot de nieuwe plannen is zowel aan het plan Castermans I als Castermans II dezelfde aandacht gegeven. Dit zal ook zo blijven in de vervolprocedures.

De bestaande bebouwing aan de Heukelommerweg blijft gehandhaafd en de bebouwing op het binnenterrein wordt opgeschoond/vernieuwd. Uit de tekeningen valt duidelijk te lezen dat de nieuwbouw aan de Heukelommerweg drie bouwlagen met kap is en op het binnenterrein twee bouwlagen met kap. De hoogte is gerelateerd aan het huidige maaiveld.

Het aanzicht zal wijzigen en, gelet op het advies van de Welstands-/Monumentencommissie gebeurt dit in positieve zin. Het uitzicht vanuit de woningen zal de privacy in de tuin van Pletzersstraat 8 niet verminderen, aangezien er geen raamopeningen in de erfgrans mogen worden gemaakt.

2. Zie voor wat betreft de opmerking dat de plannen in strijd zijn met het bestemmingsplan het gestelde in de standpuntbepaling onder punt 4 punt 3.

Met betrekking tot het aspect archeologie merken wij op dat de plangebieden Castermans I en Castermans II zijn gelegen binnen de historische dorpskern van Wolder. Voor beide locaties geldt bovendien dat het te verstoren oppervlak meer dan 250 m² beslaat. En aangezien bij de aanleg van de parkeergarages de bodem dieper dan de bouwvoor verstoord zal worden, moet voorafgaand aan de werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een proefsleuvenonderzoek. Afhankelijk van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan verder archeologisch



onderzoek in de vorm van een definitieve opgraving nodig blijken.

3. Vragen raadscommissie Stadsontwikkeling 10 juni 2008

Zoals hiervoren is aangegeven, zijn de inspraakreacties op 10 juni 2008 in ongeëvalueerde vorm aan de raadscommissie Stadsontwikkeling voorgelegd.

Het plan is goed ontvangen door de raadscommissie Stadsontwikkeling; wel zijn er door de diverse fracties vragen gesteld, waarop in onderhavig inspraakevaluatierapport nader op ingegaan wordt. Een deel van de vragen komen voort uit de inspraakreacties en voor een reactie hierop wordt verwezen naar vorenstaande standpuntbepalingen.

De overige vragen (zie punt 5 verslag vergadering raadscommissie Stadsontwikkeling van 10 juni 2008) luiden als volgt:

1. hoe is de verdere procedure.
2. hoe is het verdere traject van communicatie en participatie.
3. is er sprake van betaalbare woningen.
4. is het mogelijk om de geplande bomen nu in te planten (voordat de bouw start).
5. is de kaderrichtlijn watertoets uitgevoerd en beschikbaar.

Standpunt:

1. met betrekking tot de verdere procedure kan gesteld worden dat op het moment dat de raadscommissie Stadsontwikkeling instemt met de heroverweging van de randvoorwaarden voor Castermans I en instemt met de randvoorwaarden voor Castermans II de plannen door Servatius nader uitgewerkt dienen te worden ten behoeve van formele behandeling door de Welstands-/Monumentencommissie.

Als deze commissie besluit dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand kan het formele juridische traject beginnen.

Van belang hierbij is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De zgn. artikel 19-vrijstellingen zijn vervallen. In plaats hiervan bestaat de mogelijkheid om de plannen juridisch mogelijk te maken via een zgn. postzegelbestemmingsplanprocedure.

De navolgende stappen dienen hierbij genomen te worden:

- a. voorbereiding opstellen voorontwerp-bestemmingsplan Castermans I en II



b. toezenden voorontwerp-bestemmingsplan aan Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen en andere instanties/ rijksoverheden t.b.v. adviezen.

c. vertaling voorontwerp-bestemmingsplan + adviezen in ontwerp-bestemmingsplan

d. terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan met mogelijkheid om zienswijzen in te dienen gedurende 6 weken.

e. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad.

f. terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan met mogelijkheid om beroepschrift in te dienen respectievelijk voorlopige voorziening te vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State respectievelijk diens Voorzitter.

De procedure a t/m f duurt naar verwachting 38 weken, waarbij de stappen d t/m f maximaal 26 weken duren. Tussentijds zal er een bouwvergunningsaanvraag worden ingediend voor de bouwplannen. Hierbij wordt er in procedurele zin een koppeling gemaakt tussen de bouwvergunningsaanvraag en de bestemmingsplanprocedure.

2. met betrekking tot het verdere traject van communicatie en participatie stellen wij (Servatius en gemeente) het volgende voor.

Wij en Servatius zijn ons ervan bewust dat een zorgvuldige communicatie met de bewoners van belang is. Servatius zal daarom met de gemeente een communicatietraject opzetten om bewoners tijdig en juist te informeren over de voortgang van het project. Het communicatieplan zal (zo mogelijk) afgestemd worden op de diverse fasen in het traject, inclusief de uitvoering van de bouw.

3. Met betrekking tot de opmerking of er sprake is van betaalbare woningen het volgende.

Servatius realiseert in algemene zin woningen in een grote diversiteit.

Er komen in Castermans I middeldure huurwoningen en duurdere koopwoningen.

In Castermans II komen sociale huurwoningen. In prijsklassen dient u hierbij te denken aan maximaal €



500,00 voor de sociale huurwoningen. Deze woningen worden voor iedereen met huurtoeslag bereikbaar.

Alle woningen worden levensloop geschikte woningen. Servatius heeft aangegeven dat zij de huidige bewoners van Wolder, die een nieuwe huur- of koopwoning willen, prioriteit geven.

4. er dient eerst een formeel groenplan gemaakt te worden, dat eerst door Ons dient te worden goedgekeurd. Nadat dit groenplan is geaccordeerd, kunnen vooruitlopend op de bouw bomen geplant worden. Dit wordt afgestemd met Servatius.

5. Er zijn diverse beleidsdocumenten gemaakt met betrekking tot water. Door de gemeenteraad is het Waterplan Maastricht vastgesteld.

Daarnaast heeft het Waterschap Roer en Overmaas een belangrijke rol ten aanzien van het aspect water in relatie tot de bouwplannen. In het kader van ruimtelijke plannen dient het Waterplan als kader en zal het Waterschap een advies uitbrengen. In de toelichting van het postzegelbestemmingsplan zal een waterparagraaf worden opgenomen hoe het aspect water is betrokken in de plannen.

4. Voorstel Burgemeester en Wethouders aan raadscommissie Stadsontwikkeling

1. op grond van een afweging van alle belangen en van alle ingebrachte standpunten akkoord te gaan met een wijziging van de oorspronkelijke randvoorwaarden voor de locatie Castermans I, zoals aangegeven in bijgaande toelichting en indachtig bijgaand inspraakevaluatierapport.

Het bebouwingsvoorstel voor Castermans I, d.d. 13 maart 2008, dat de gewijzigde randvoorwaarden weergeeft, geldt als uitgangspunt voor de verdere planuitwerking.

2. voor de locatie Castermans II randvoorwaarden vast te stellen, zoals aangegeven in bijgaande toelichting en indachtig bijgaand inspraakevaluatierapport.

Het bebouwingsvoorstel voor Castermans II, d.d. 13 maart 2008, geldt als uitgangspunt voor de verdere planuitwerking.

3. te concluderen dat met de nieuwe bebouwingsvoorstellen een goed evenwicht wordt bereikt tussen de verschillende belangen en standpunten;

4. te concluderen dat een gebiedsontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en een leefbaarheidsimpuls voor Wolder (creëren nieuw dorpshart, realisatie gedifferentieerd woningaanbod en landschappelijke inrichting van de droogdalzone).

