



VOLGNUMMER
66-2010

DATUM
31-08-2010

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2010-40565

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVOORSTEL
Vaststelling bestemmingsplan Castermans I en II

STELLER
Smeets/350 4595
eugene.smeets@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Castermans I en II te Wolder en het daarbij wegen van de ingediende zienswijzen.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de zienswijzen 1 tot en met 5 ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijzen 1, 2, 4 en 5 ongegrond te verklaren, de zienswijze 3 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg om geen zienswijze in te dienen voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan Castermans I en II vast te stellen met inachtneming van de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen;

3. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Castermans I en II (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 21 juni 2010 tot en met 1 augustus 2010 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 21 juli 2010 en op 29 juli 2010 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt. Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen, 1 mondelinge zienswijze en 1 schriftelijke reactie ontvangen, zie onderstaande tekst onder 5.1.

Nu zienswijzen zijn ingediend, dient de gemeenteraad het bestemmingsplan in principe binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

4. Relatie met bestaand beleid

Wij hebben in 2004 randvoorwaarden vastgesteld voor de planontwikkeling van het voormalige boerderijcomplex en de hieraan gebouwde woningen gelegen Pletzersstraat 5/Medoclaan (=Castermans I). De eigenaar Servatius Wonen & Vastgoed heeft eveneens de hoek Pletzersstraat/Heukelommerweg 1 (=Castermans II) aangekocht. Hieromtrent waren nog geen randvoorwaarden vastgesteld.

Door Servatius zijn, gelet op de ingekomen signalen vanuit de bevolking en het advies van de Welstands-/Monumentencommissie, compleet gewijzigde (schets)plannen ingediend, welke voor intern advies aan de Welstands-/Monumentencommissie zijn voorgelegd en waarover een draagvlakmeting heeft plaatsgevonden in de vorm van inspraak, e.e.a. conform de eerder afgesproken lijn met de raadscommissie Stadsontwikkeling.

De (schets)plannen (versie 13 maart 2008) hebben vanaf 16 april 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen, gedurende welke termijn eveneens de gelegenheid is gegeven om in te spreken. Hiervan is gebruik



gemaakt, hetgeen vastgelegd is in het Inspraakevaluatierapport Castermans I en II, dat door ons respectievelijk de raadscommissie Stadsontwikkeling op 26 augustus 2008 respectievelijk 9 september 2008 is vastgesteld. Tevens is ingestemd met het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan. Op 15 september 2009 heeft de raadscommissie Stadsontwikkeling groen licht gegeven met betrekking tot de definitieve ontwerpen van de bouwplannen.

Aansluitend is het voorontwerpbestemmingsplan ter advies voorgelegd aan diverse instanties. Daarna is het voorontwerp vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor het te realiseren plan. In het kader van de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Castermans I en II zijn er 4 schriftelijke zienswijzen, 1 mondelinge zienswijze en 1 schriftelijke reactie ingediend. Deze zienswijzen dienen in het kader van de vaststelling van dit plan te worden gewogen.

5.1. Zienswijzen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan indienen. Dhrn. Homan hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op 29 juli 2010 een mondelinge zienswijze in te dienen. Onderstaand zijn de schriftelijke reactie / zienswijzen weergegeven.

- a. Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht, d.d. 19 maart 2009, ontvangen op 23 maart 2009, reg.nr. 2009.10681;
1. De heer en mevrouw J.L.S. Pepels en P.M.C.G. Pepels-Vrijens, Via Regia 8-B, 6217 JR Maastricht, ingekomen 20 juli 2010, reg.nr. 2010.34322;
2. Dhr. A.B. Thomaes en mevrouw C. Thomaes - de Vos, Pomerrolaan 99, 6213 GW Maastricht, ingekomen 28 juli 2010, reg.nr. 2010.35690;
3. Stichting Heemkunde van Wilre tot Wolder, Lammergierstraat 25, 6215 AH Maastricht, ingekomen 29 juli 2010, reg.nr. 2010.36001;
4. Henny Kloosterboer, Stadsvogeladviseur Nederland en lid Vogelwerkgroep IVN Maastricht, Latourlaan 17, 6213 GG Maastricht, ingekomen 23 juli 2010, reg.nr. 2010.35177;
5. Dhrn. G.H.M. en H.L.H. Homan, Pletzersstraat 11-A en Pletzersstraat 11-C, 6213 HE Maastricht, ingekomen 29 juli 2010, reg.nr. 2010.36827.

De zienswijzen liggen eveneens ter inzage in de raadsportefeuille.

De zienswijzen 1 tot en met 5 zijn binnen de termijn ingediend en ontvangen en zijn dus ontvankelijk.

In de reactie onder a. wordt door Gedeputeerde Staten van Limburg aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en in het onderstaande inhoudelijk dan ook niet verder behandeld.

Zienswijze 1: de heer en mevrouw Pepels en Pepels-Vrijens stellen het volgende:

Jaren geleden werd door hen een aanvraag ingediend voor een wijziging van het bestemmingsplan om in de directe omgeving van de plannen Castermans I en II een huis te kunnen bouwen. Door de wethouders Hazeu en Winants werd beloofd om hun bouwvoornemen te wegen bij de ontwikkeling van het plan Castermans. Geciteerd wordt de reactie 10 op bladzijde 15 van het Inspraakevaluatierapport Planontwikkeling Castermans I en II, d.d. 26 augustus 2008. Zij verzoeken de raad om erop toe te zien dat hun bouwvoornemen wordt meegenomen bij voorliggend plan en hun nader te informeren over de te volgen stappen.

Reactie: het is juist dat de heer Pepels en mevrouw Pepels-Vrijens geruime tijd aan het proberen zijn om aan de Medoclaan een woning te kunnen bouwen. Over dit verzoek is uitvoerig ambtelijk en bestuurlijk gecommuniceerd. In het Inspraakevaluatierapport dat wordt aangehaald (zie bijlage 7 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan) is door ons (op 26 augustus 2008) en de raadscommissie Stadsontwikkeling (op 9 september 2008) impliciet besloten dat de aangepaste randvoorwaarden voor de locatie Castermans I geen aanleiding geven om het afwijzend standpunt ten aanzien van het bouwvoornemen van de familie Pepels-



Vrijens te herzien. Dit afwijzend standpunt is als volgt gemotiveerd: de gronden waar men wil bouwen, hebben de bestemming "groenvoorzieningen" (dit in tegenstelling tot de locatie Castermans I, waarop de bestemming wonen rust), deze gronden zijn gelegen midden in het droogdal en er is geen bestaande belendende bebouwing aanwezig. Bestuurlijk wordt vastgehouden aan het geldende bestemmingsplan en er wordt geen medewerking verleend om een woning te kunnen bouwen.

Aansluitend heeft de familie Pepels-Vrijens uitvoerig gecorrespondeerd met de voormalig burgemeester Leers. Middels brief van 7 december 2009, kenmerk 2009-45910, is de familie bericht dat er bestuurlijk een zorgvuldige en weloverwogen beslissing is genomen.

Tevens is medegedeeld dat in de loop van 2010 de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Biesland-Campagne-Wolder worden opgestart en dat zij de mogelijkheid hebben om hun verzoek om een woning aan de Medoclaan te kunnen bouwen opnieuw aanhangig kunnen maken. Het moge duidelijk zijn dat hiermee geen enkele verwachting kan zijn gewekt.

Dit laatste is nogmaals verduidelijkt in de brief van 21 april 2010, kenmerk 2010-12386.

Middels hiervorengestelde wordt voorgesteld om het verzoek om een woning te kunnen bouwen niet bij onderhavig bestemmingsplan te betrekken.

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2: dhr. Thomas en mevr. Thomas - de Vos stellen in hun zienswijze dat:

1. de maximale bouwhoogte van 16 en 18 meter van Castermans I zoals opgenomen in de bestemmingsregels en bijbehorende verbeelding te hoog is en een te groot bouwvolume levert in vergelijking met de overige gebouwen in Wolder aan de rand van het droogdal, waardoor er een verstoring in het unieke dorpsgezicht/wijkbeeld ontstaat komende vanuit de Campagne en de Medoclaan. Door het hoogteverschil zal vanaf het begin van de Medoclaan het middenschip van de kerk van Wolder aan het zicht onttrokken worden.

Reactie: in het al genoemde Inspraakevaluatierapport, dat bestuurlijk is geaccordeerd, is reeds ingegaan op diverse thema's die de heer Thomaes en mevrouw Thomaes – de Vos benoemen.

Zie onze reactie bij 5.4 en 5.5.

2. aan de bestemming "groenvoorzieningen" (=artikel 3 van de regels) zou concreet de bestemming "groenvoorziening bestaande uit bomen" moeten worden toegevoegd. In het ontwerp van 2008 is het planten van bomen op het perceel uitdrukkelijk genoemd.

Reactie: het is niet nodig om deze toevoeging te doen. In planjuridische zin is in de bestemming "groen" bepaald dat deze gronden o.a. zijn bestemd voor "groenvoorzieningen". De aanplant van bomen is hiermee mogelijk gemaakt.

Daarnaast is het zo dat Servatius vanaf het begin een groenplan hebben ontwikkeld dat uitgaat van de aanplant van bomen op de huisweide. Dit deels ter compensatie van de te vervallen bomen als gevolg van het bouwplan en deels vanuit de wens om een passende inrichting bij het droogdal te maken.

3. tevens pleiten reclamanten om het bestemmingsgebied uit te breiden naar de strook aan de overzijde langs de Medoclaan en hieraan de bestemmingsregel groenvoorziening bestaande uit bomen en struiken te geven en behoud bestaande bomen c.q. herplantplicht. Dit om evenwicht te brengen in de beplanting en tevens om de visuele overgang vanuit deze kant van het droogdal naar de dominante hoge gevels van de nieuwbouw acceptabel te maken.

Reactie: wij staan deze uitbreiding van het bestemmingsplangebied niet voor. De gronden aan de overzijde zijn gelegen in het bestemmingsplan Biesland-Campagne-Wolder en hebben de bestemming groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming is de aanplant van bomen, struiken en hagen rechtstreeks toegestaan. Indachtig de eigendomssituatie en conform het gestelde komt er een groenplan, waarin de bermen en percelen van Servatius/gemeente betrokken worden.

4. de geplande ingang van de ondergrondse garage in het droogdal kan leiden tot een aanzienlijke geluidbelasting naar de directe omgeving. Dit zowel door het in- en uitrijden als het openen en sluiten van de



toegangspoort van deze garage. In de bestemmingsregels zou nadrukkelijker grenzen aan de geluidbelasting wegens deze uitgang opgenomen worden.

Reactie: om zo veel mogelijk overlast te vermijden is geëist dat de parkeergarage direct ontsloten is op de wijkontsluitingsweg zijnde de Medoclaan. In de directe nabijheid van de uitrit bevinden zich geen woningen. 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). Dit gebeurt dus niet via het bestemmingsplan.

5. De heer Thomaes en mevrouw Thomaes – de Vos zullen mogelijk een verzoek tot planschade indienen.

Reactie: het indienen van een gemotiveerd verzoek om planschade is mogelijk. Op het moment dat voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is, kan dit ingediend worden.

Op voorhand zijn wij van mening dat planschade niet aan de orde is. De bebouwing van Castermans I is op ruim 150 meter van het perceel Pomerollaan 99 gelegen, waardoor er ons inziens geen sprake is van enige vorm van planschade.

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3: de Stichting Heemkunde van Wilre tot Wolder brengt in haar zienswijze een drietal grieven naar voren:

1. de Stichting betreurt dat er wijzigingen zijn aangebracht, zoals het toevoegen van ramen in de blinde gevel aan de Winterslag bij Castermans I. De Stichting geeft aan om de voortgang van het project niet te willen afremmen. Wel verzoekt de Stichting de raad om erop toe te zien dat er niet nog meer afwijkingen van het plan volgen.

Reactie: op 20 juli 2010 hebben ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente, de projectleider van Servatius overleg gehad met mevrouw de Jong en de heer Gielen van de Stichting Heemkunde van Wilre tot Wolder. Ten aanzien van het toevoegen van ramen aan de Winterslag is onzerzijds opgemerkt dat het gepresenteerde bebouwingsvoorstel (versie 13 maart 2008) nader uitgewerkt diende te worden. Deze uitwerking heeft geleid tot het inpassen van kleine raampartijen in de gevel. Dit kan niet anders, aangezien het Bouwbesluit, waarin de bouwtechnische regelingen zijn opgenomen met betrekking tot de vereiste daglichttoetreding, de op de bouwvergunningtekeningen (tekening met uitsnede gevel Winterslag heeft de Stichting op 21 juli jl. ontvangen) opgenomen raampartijen minimaal eist. In het gesprek is gesteld dat wij het liefst een geheel gesloten gevel wilden, echter dit is technisch niet te realiseren.

Opgemerkt wordt nog dat het bouwplan met ramen ook is voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie. Deze commissie heeft positief geadviseerd.

2. een 2^e afwijking ten opzichte van het eerste bebouwingsvoorstel is het kappen van de walnotenboom aan de Winterslag. Deze zou in het oorspronkelijke plan speciaal beschermd worden. De parkeergarage zou eromheen gebouwd worden. Dit is te kostbaar gebleken. Onder protest wordt ingestemd met deze wijziging. Wel vraagt de Stichting om in het bestemmingsplan een passage op te nemen die waarborgt dat de Winterslag zijn karakter van oude holle weg behoudt, met instandhouding en bevordering van typerende flora en fauna.

Reactie: tijdens het overleg op 20 juli is eveneens uitgelegd waarom de walnotenboom niet gehandhaafd kan blijven. Hoewel de boom een levensverwachting heeft van meer dan 15 jaar hebben de overwegingen van kosten, het kunnen voldoen aan de parkeernorm op het eigen terrein in de vorm van een ondergrondse parkeergarage en compensatie van de walnotenboom ter plaatse van de nieuwe carré bij Castermans I en de aanplant van bomen in de huisweide bij Castermans I zwaarder gewogen dan het handhaven van de bestaande walnotenboom.

Ten aanzien van de holle weg staan wij het handhaven van de zeer karakteristieke weg voor. Het talud is opgenomen in het groenplan dat door de landschapsarchitect Casper Slijpen is ontwikkeld. Wij gaan ervan uit dat in dit groenplan rekening wordt gehouden met de bestaande karakteristieken van de holle weg. In juridische zin is alleen het talud aan de oostzijde in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Om de bescherming van de holle weg ter plaatse van het talud te garanderen, wordt in de regels en wel in artikel 3



(=Groen) en 4 (=Wonen -1) opgenomen dat de "het handhaven van de karakteristieke waarden van de holle weg uitgangspunt is". Deze zienswijze is deels gegrond.

3. de Stichting maakt zich zorgen over de sloopvergunning in combinatie met het uitgangspunt van Servatius dat er alleen gebouwd mag worden bij 100% verkoop. De Stichting is van mening dat als er gesloopt wordt er ook volgens het voorliggende plan gebouwd moet worden. Anders wordt Wolder de grote verliezer: noch nieuwbouw, noch historie.

Reactie: de projectleider van Servatius heeft tijdens het overleg op 20 juli jl. benadrukt dat het plan door de Raad van Toezicht goedgekeurd is en doorgaat c.q. heeft aangegeven dat Servatius er alles aan doet om de bouw zo snel mogelijk door te laten gaan.

Wij stellen voor om de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4: dhr. Kloosterboer pleit ervoor dat in de bouwplannen met de beschermde huismus rekening wordt gehouden middels speciale neststenen, dakpannen en/of vogelvides.

Reactie: Servatius heeft, zoals blijkt uit de toelichting en bijlage, een flora- en faunaonderzoek verricht. Ten aanzien van vogels is in het rapport quick-scan aangegeven dat er in de opstallen nesten van de boerenwaluw zijn aangetroffen. Nesten van huismussen zijn niet aangetroffen.

Servatius heeft aangegeven om bij het nieuwe plan samen met de architect en de adviseur flora- en fauna te bezien welke voorzieningen aangebracht kunnen worden c.q. maatregelen genomen kunnen worden ten behoeve van de huismus.

Daarnaast is sloop van de bebouwing voorzien na het broedseizoen dat in het geval van de huismus (rond) eind augustus eindigt.

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 5: dhrn. G. en H. Homan brengen in hun zienswijze de navolgende grieven in:

1. dhrn. Homan geven aan dat de in 2008 ingezonden brieven blijven gelden.

Reactie: met de in 2008 ingezonden brieven worden de brieven bedoeld, zoals aangegeven in het *Inspiraatieevaluatie*rapport (zie bijlage 7 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan). Zoals in de laatste alinea op pagina 2 is aangegeven, is bestuurlijk hieromtrent een standpunt ingenomen. Dit standpunt geldt thans onverkort.

2. de voorgestelde nieuwbouw snijdt het droogdal in dat beschermd wordt. Daarnaast voldoet het plan niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, zoals de voorgeschreven goot- en nokhoogte, aantal bouwlagen en de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Reactie: in het reeds genoemde *Inspiraatieevaluatie*rapport, dat bestuurlijk is geaccordeerd, is reeds ingegaan op diverse thema's die de heren Homan thans benoemen. De reactie hierop blijft onverkort van kracht.

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.

Zie tevens het gestelde onder 5.4.



3. dhr. H. Homan heeft ten behoeve van de bouw van zijn woning aan de Medoclaan moeten voldoen aan de gemeente gestelde randvoorwaarden en vereiste onderzoeken. Met betrekking tot dit plan zijn alle eerder door de gemeente gestelde randvoorwaarden aangepast en is bijvoorbeeld ook de 30-km zone verplaatst, waardoor geen akoestisch onderzoek en Hogere Grenswaardenprocedure meer noodzakelijk is. Dhr. Homan vindt deze gang van zaken niet correct.

Reactie: ook voor de plannen *Castermans I* en *II* hebben wij randvoorwaarden vastgesteld, waarmee met de nadere uitwerking van de plannen rekening gehouden dient te worden. Daarnaast zijn er diverse verplichte onderzoeken (omvangrijk flora- en faunaonderzoek en archeologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, onderzoek externe veiligheid; zie bijlagen bij toelichting) verricht.

Dat dhr. Homan een akoestisch onderzoek (met de hiermee gepaard gaande kosten) heeft moeten verrichten en dat de procedure vaststelling hogere grenswaarde is gevolgd, heeft te maken met de regelgeving die bij zijn verzoek gold. De regelgeving en de plaatselijke omstandigheden zijn thans veranderd. Wij hebben bijvoorbeeld de 30 km-zone verlegd, waardoor de locatie *Castermans I* onder dit regime is komen te vervallen. Dit betekent dat er geen procedure vaststelling hogere waarde gevolgd moest worden.

4. dhr. Homan stelt dat de bebouwingsdichtheid van het perceel (voormalig agrarisch bedrijf) sterk toeneemt. Het voorgestelde bouwplan heeft geleid tot de hoogten vergaande gevolgen (bezonning, privacy, woongenot en waardedaling) voor de woningen van de bewoners gelegen tegenover de hoeves, waaronder de hrn. Homan. De percelen die bebouwd gaan worden zijn nu *Castermans I* eerst een tuin en dan de bebouwing. Dit wordt hoge bebouwing direct aan de straat zonder tuin. Bij *Castermans II* is het een mergelmuur met tuin en dit wordt nu bovenop de mergelmuur hoge bebouwing. Dit geheel heeft vergaande gevolgen voor onze woningen.

Reactie: ook hier verwijzen wij naar het gestelde in het *Inspiraatieevaluatie* rapport.

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 adviesbureau. Het staat de insprekers vrij om met een planschadeclaim 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*.

5. plan voldoet niet aan de Welstandsnota waar sprake is van een 'Oude Kern' en niet hoger gebouwd zou mogen worden dan 2 lagen met kap. Het bouwplan voorziet in 3 tot 4 lagen met een flinke kap. Dit bouwplan wordt door dhr. Homan als niet passend ervaren voor *Wolder*, wat toch nog een redelijke dorps karakter heeft. Het bouwplan onttrekt daarnaast ook nog het zicht op de mooie kerktoren van *Wolder*.

Reactie: zie reactie onder 5.4. De Welstands-/Monumentencommissie heeft positief geadviseerd met betrekking tot beide plannen. Wij hebben ons aan dit advies geconformeerd.

6. ondanks de ligging in de 30 km-zone wordt er in de *Pletzersstraat* erg hard gereden. Afgevraagd wordt of hier iets aan gedaan kan worden.

Reactie: dat er erg hard wordt gereden, ondanks het feit dat er maximaal 30 km gereden mag worden en dat er fysieke maatregelen zijn getroffen, is simpelweg te wijten aan het (rij)gedrag van de automobilisten. Behoudens het toezicht van de politie kan er verder niets aan gedaan worden. Het bestemmingsplan is ook niet het aangewezen instrument voor de snelheidsregulerende maatregelen.



7. dhr. Homan vraagt of er ook al reacties zijn gekomen op de hoge verkoopprijzen van de woningen in het bouwplan Castermans I.

Reactie: ja, er zijn zgn. artikel 37 vragen gesteld door een VVD-raadslid. Beantwoording van de vragen heeft via een separate brief plaatsgevonden.

8. dhr. G. Homan geeft aan dat hij betreurt dat de mergelmuur bij Castermans II wel deels behouden zal blijven, maar aan de zijde van zijn woning niet terugkomt.

Reactie: het is juist dat de mergelmuur terugkomt behoudens het gedeelte aan de Pletzersstraat waar o.a. de inrit naar 2 garages zijn voorzien. De voorgestelde opname van de mergelmuur in het bouwplan Castermans II was ook 1 van de door ons afgegeven randvoorwaarden.

9. dhr. Homan vraagt of de gemeente beschikt over een planschaderisicoanalyse en of hij hierin inzage mag hebben.

Reactie: de gemeente heeft van Servatius een planschaderisicoanalyse ontvangen. Deze maakt onderdeel uit van de stukken en is een openbaar stuk in de zin van de Wet Openbaarheid van Bestuur. Het rapport wordt aan dhrn. Homan gezonden.

Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2. Amtshalve aanpassing bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om tot aanpassing over te gaan van de regels en verbeelding.

A. Verbeelding:

- abusievelijk is op de hoek Winterslag/Pletzersstraat de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – behoud karakteristiek" niet opgenomen. Dit wordt hersteld.

B. Regels:

- artikel 3.1 sub h toevoegen: het handhaven van de karakteristieke waarden van het talud gelegen aan de oostzijde van de holle weg.

Zie het gestelde in de reactie op zienswijze 3.3.

- artikel 4.1 sub i toevoegen: het handhaven van de karakteristieke waarden van het talud gelegen aan de oostzijde van de holle weg.

Zie het gestelde in de reactie op zienswijze 3.3.

- in bouwplan Castermans I zijn 2 grondgebonden woningen voorzien. In artikel 4.2.1 sub a van de regels is bepaald dat "de woningen enkel gestapeld worden opgericht". Dit is echter niet het geval en daarom stellen wij voor om artikel 4.2.1 sub a te wijzigen in: "de woningen mogen enkel gestapeld worden opgericht behoudens de 2 grondgebonden woningen die worden gerealiseerd op de hoek Winterslag/Pletzersstraat".

C. Toelichting:

In paragraaf 7.1 (=Economische haalbaarheid) is de zin "Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten in verband met kosten voor aanleg van openbare voorzieningen en andere faciliteiten".

Inmiddels is deze overeenkomst gesloten en in verband hiermee wordt voorgesteld om de navolgende tekst op te nemen. "Met de initiatiefnemer is inmiddels een (zgn. anterieure) overeenkomst vastgesteld waarbij het kostenverhaal met betrekking tot het bestemmingsplan, de onderlinge verkoop van gronden en andere faciliteiten zijn geregeld".

6. Personeel

Niet van toepassing.



VOLGNUMMER
66-2010

7. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.

8. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

9. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

10. Financiën

Er is sprake van een particulier initiatief. Servatius financiert het project in zijn geheel. In het kader van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro is er tussen Servatius en de gemeente een overeenkomst vastgesteld. In deze overeenkomst worden o.a. de verkoop van gronden onderling en de bestemmingsplankosten geregeld.

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

11. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. de zienswijzen 1 tot en met 5 ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijzen 1, 2, 4 en 5 ongegrond te verklaren, de zienswijze 3 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg om geen zienswijze in te dienen voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan Castermans I en II vast te stellen met inachtneming van de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen;

12. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

De vergunde bouwplannen op beide locaties worden naar verwachting vanaf januari 2011 uitgevoerd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:
ontwerpbestemmingsplan
- zienswijzen

[Handwritten signature]
6-11-2010 J. G. L. COSTENIS

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

66-2010

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 augustus 2010,
team Ontwerp , no. 2010-40565;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Castermans I en II met ingang van 21 juni 2010 tot en met 1 augustus 2010 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot dit plan kenbaar te maken;

dat met betrekking tot dit bestemmingsplan door 5 zienswijzen zijn ingediend;

dat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk zijn;

dat op grond van overwegingen zoals vermeld in het bovengenoemde voorstel van Burgemeester en Wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan op onderdelen ambtshalve aan te passen;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

1. de zienswijzen 1 tot en met 5 ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijzen 1, 2, 4 en 5 ongegrond te verklaren, de zienswijze 3 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg om geen zienswijze in te dienen voor kennisgeving aan te nemen;
3. het bestemmingsplan Castermans I en II vast te stellen met inachtneming van de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
4. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
5. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen;

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 21 september 2010.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

66-2010

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Castermans I en II

- A. *Verbeelding (plankaart)*
- opnemen "specifieke bouwaanduiding – behoud karakteristiek" opnemen op hoek Winterslag/Pletzersstraat
- B. *Regels (voorschriften)*
- artikel 3.1 sub h toevoegen: het handhaven van de karakteristieke waarden van het talud gelegen aan de oostzijde van de holle weg.
 - artikel 4.1 sub i toevoegen: het handhaven van de karakteristieke waarden van het talud gelegen aan de oostzijde van de holle weg.
 - artikel 4.2.1 sub a te wijzigen in: "de woningen mogen enkel gestapeld worden opgericht behoudens de 2 grondgebonden woningen die worden gerealiseerd op de hoek Winterslag/Pletzersstraat".
- C. *Toelichting*
- in paragraaf 7.1 (=Economische haalbaarheid) de zin "Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten in verband met kosten voor aanleg van openbare voorzieningen en andere faciliteiten" wijzigen in "Met de initiatiefnemer is inmiddels een (zgn. anterieure) overeenkomst vastgesteld waarbij het kostenverhaal met betrekking tot het bestemmingsplan, de onderlinge verkoop van gronden en andere faciliteiten zijn geregeld".

Raadsvoorstel



Gemeente Maastricht

De Raad der gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Ingek. 08 JUL 2010

Reg. nr.: 2010. 32311

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000009464
DOC201000076115

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Behandeld C.J.H. Maes
Telefoon (043) 389 7981
Fax (043) 389 7977
Email cjh.maes@prvlimburg.nl
Maastricht 5 juli 2010
Verzonden

VERZONDEN - 7 JULI 2010

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8.1. Wro

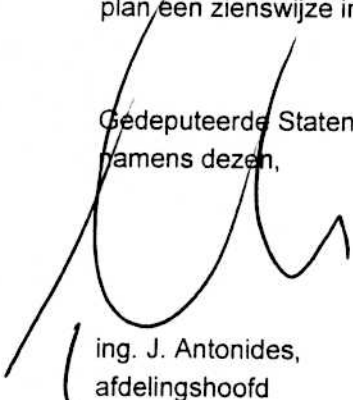
Ontwerp bestemmingsplan 'Castermans I en II', hierna te noemen het plan

Geachte leden van de Raad,

Wij zijn door u in kennis gesteld van het feit, dat voornoemd bestemmingsplan met ingang van 21 juni 2010 voor de duur van zes weken ter inzage ligt en binnen deze termijn zienswijzen ingediend kunnen worden.

Wij delen u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding heeft geeft om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,


ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99 Bankrekening
Fax + 31 (0)43 361 80 99 Rabobank
www.limburg.nl 13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Maastricht
CC Gemeentebestuur Gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
AANTEKENEN

Gemeente Maastricht

Ingek. 20 JUL 2010

Reg. nr. 1 2010.34322

Maastricht, 20 juli 2010

Geachte leden van de Gemeenteraad,

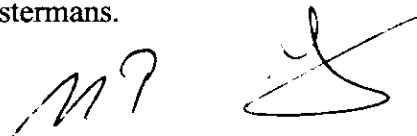
In de Ster d.d. 11 juni jongstleden maakten Burgemeester en Wethouders van Maastricht bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Castermans I en II ter inzage en becommentariëring ligt. Dit betekent dat er een aanzet wordt gegeven tot het realiseren van het Plan Castermans I en II.

Jaren geleden werd door ons een aanvraag ingediend voor een wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse, zodat het voor ons mogelijk zou worden om op een door ons verworven perceel in de directe omgeving van het Plan Castermans I en II een huis te kunnen bouwen. Ook werd er door ons een bouwvergunning aangevraagd. De gehele procedure loopt nu circa 10 jaar.

Door de oud-wethouders Hazeu en Winants werd ons uitdrukkelijk beloofd dat ons bouwvoornemen nogmaals zou worden meegenomen bij de ontwikkeling van het plan Castermans.

Wij citeren uit het Inspraakevaluatierapport Planontwikkeling Castermans I en II, behandeld in BenW op 26 augustus 2008, blad 15 reactie 10 met bijbehorend standpunt het volgende: "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. Dit is bevestigd in het schrijven van wethouder Winants, d.d. 11 februari 2008, kenmerk 2008-05229". In bedoelde brief schreef ons wethouder Winants en wij citeren: "Wellicht ten overvloede wijs ik u er nog eens op dat ik de door wethouder Hazeu toegezegde koppeling tussen het bouwplan van Servatius en uw bouwplan nadrukkelijk in stand wil laten. Beide bouwvoornemens zullen gezamenlijk worden beoordeeld enzovoort".

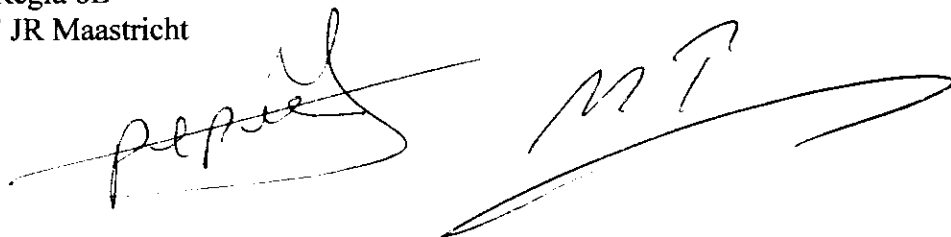
Wij verzoeken het Gemeentebestuur thans deze belofte gestand te doen en vragen de Gemeenteraad erop tot te zien dat zulks geschiedt. Bovendien vragen wij het Gemeentebestuur ons te informeren over de door ons te ondernemen concrete stappen om onze bouwvoornemens te doen meenemen in het Plan Castermans.



Met vriendelijke groeten,

De heer en mevrouw JLS Pepels en PMCG Pepels-Vrijens

Via Regia 8B
6217 JR Maastricht

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a cursive script that appears to read 'JLS Pepels'. The second signature on the right is a stylized, bold script that appears to read 'PMCG'.

Henny KloosterboerStadsvogeladviseur
Maastricht

t 043 343 54 29

e pirson.kloosterboer@xws.nlwww.vogelbescherming.nl**Vogelbescherming**
NEDERLANDBoulevard 12
3707 BM ZeistPostbus 925
3700 AX Zeist

t 030 693 77 99

f 030 691 88 44

Vogels zijn...

van onschatbare waarde

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 22 juli 2010.

Geachte dames en heren raadsleden,

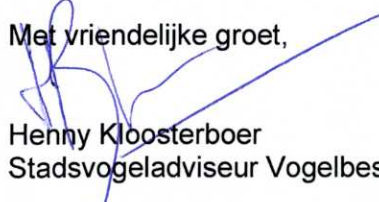
Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken op het ontwerp-besluit dat betrekking heeft op het plan Hoeve Castermans I en II.

Bij de sloop van Hoeve Castermans gaat waarschijnlijk nestgelegenheid voor de huismus verloren. Bij inventarisaties is gebleken dat huismussen veelvuldig voorkomen in Wolder en vooral in de buurt van Hoeve Castermans. Het is zeer goed mogelijk dat er in of rondom Hoeve Castermans in het verleden ook huismussen gebroed hebben. Helaas is dat nu niet meer na te gaan doordat er afgelopen jaar al stukken van de boerderij zijn gesloopt. Maar in de Pletzersstraat en ook verder komen veel huismussen voor. De huismus staat op de Rode Lijst en geniet bescherming volgens de Flora- en Faunawet. Voor huismussen is in 2009 bepaald dat hun nesten niet alleen in het broedseizoen, maar ook jaarrond beschermd moeten worden. Huismussen zijn vogels die ieder jaar op dezelfde plaats broeden, die zeer honkvast zijn en afhankelijk zijn van bebouwing of biotoop. Op huismussen zijn de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en Faunawet gedurende het hele seizoen van kracht. Dat betekent dat bij ingrepen waardoor nestgelegenheid verloren gaat, er vervangende maatregelen nodig zijn.

Voor zover ik de bouwplannen ken van Castermans I en II, zou het goed mogelijk zijn vervangende voorzieningen aan te brengen waardoor nestruimte behouden blijft. Ik zou er dan ook voor willen pleiten, in de plannen hiermee rekening te houden en speciale neststenen, dakpannen en/of vogelvides aan te brengen.

Per slot van rekening is de huismus een vogel die hoort bij Wolder. Als we deze vogel zouden sparen bij renovatie en nieuwbouw dan zouden we niet alleen de huismus, maar ongetwijfeld ook veel buurtbewoners een plezier doen.

Met vriendelijke groet,


Henny Kloosterboer

Stadsvogeladviseur Vogelbescherming Nederland en lid Vogelwerkgroep IVN Maastricht

H. Kloosterboer, Latourlaan 17
6213 GG Maastricht

Gemeente Maastricht

Ingek. 23 JUL 2010

Reg. nr. 2010.35177



Gemeente Maastricht

Verslag van de mogelijkheid tot indienen van mondelinge zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Castermans I en II"

Het ontwerp-bestemmingsplan "Castermans I en II" heeft ter inzage gelegen van 21 juni 2010 tot en met 1 augustus 2010. Zoals vermeld in de publicatie van 18 juni 2010 is het binnen deze periode mogelijk geweest om behalve schriftelijke zienswijzen, tevens mondelinge zienswijzen in te dienen en wel op de volgende dagen en tijdstippen:

- woensdag 21 juli 2010 van 9.00 uur tot 12.00 uur.
- Donderdag 29 juli 2010 van 16.00 tot 18.00 uur

Op woensdag 21 juli 2010 heeft niemand gebruik gemaakt van de gelegenheid om mondelinge zienswijzen in te dienen.

Op donderdag 29 juli 2010 hebben dhrn. H.L.H. Homan (Pletzersstraat 11c, 6213 HE Maastricht) en G.H.M. Homan, (Pletzersstraat 11a, 6213 HE Maastricht) hun mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt.

Voorafgaand is een korte toelichting gegeven op de procedure van het bestemmingsplan, in relatie tot de eerder door dhr. Homan ingediende inspraakreacties.

Dhr. Homan geven aan dat de in 2008 ingezonden brieven blijven gelden.

Dhr. H. Homan geeft aan de voorgestelde nieuwbouw op grond van het ter visie liggende ontwerp-bestemmingsplan zal insnijden in het zogenaamde droogdal, dat op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan beschermd wordt. Daarnaast constateert dhr. Homan dat het plan niet voldoet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, zoals de voorgeschreven goot- en nokhoogte, het aantal bouwlagen en de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Dhr. H. Homan heeft een aantal jaren geleden zelf ook een woning gerealiseerd in de Pletzersstraat, waarbij hij wel moest voldoen aan allerlei door de gemeente gestelde randvoorwaarden en vereiste onderzoeken. Met betrekking tot dit plan zijn alle eerder door de gemeente gestelde randvoorwaarden aangepast en is bijvoorbeeld ook de 30-km zone verplaatst, waardoor geen akoestisch onderzoek en Hogere Grenswaardenprocedure meer noodzakelijk is. Dhr. Homan vindt deze gang van zaken niet correct.

Daarnaast constateren dhrn. Homan dat de bebouwingsdichtheid van het perceel (voormalig agrarisch bedrijf) sterk toeneemt. Het voorgestelde bouwplan heeft geleid op de hoogten vergaande gevolgen (bezonning, privacy, woongenot en waardedaling) voor de woningen van de bewoners gelegen tegenover de hoeves, waaronder de dhrn. Homan. De percelen die bebouwd gaan worden zijn nu Castermans I eerst een tuin en dan de bebouwing. Dit wordt hoge bebouwing direct aan de straat zonder tuin. Bij Castermans II is het een mergelmuur met tuin en dit wordt nu bovenop de mergelmuur hoge bebouwing. Dit geheel heeft vergaande gevolgen voor onze woningen.

Het bouwplan voldoet naar mening van dhrn. Homan niet aan het gestelde in de Welstandsnota, waar sprake is van een 'Oude Kern' en niet hoger gebouwd zou mogen worden dan 2 lagen met kap. Het bouwplan voorziet in 3 tot 4 lagen met een flinke kap.

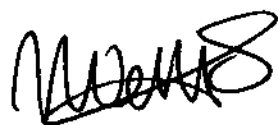
Dit bouwplan wordt door dhrn. Homan als niet passend ervaren voor Wolder, wat toch nog een redelijke dorps karakter heeft. Het bouwplan onttrekt daarnaast ook nog het zicht op de mooie kerktoren van Wolder.

Overigens merkt dhr. G. Homan ook op dat er, ondanks het 30-km regime in de Pletzersstraat erg hard gereden wordt. Automobilisten, komende vanuit de Redemptielaan trekken hard op, waardoor er gevaarlijk situaties kunnen ontstaan. Hij vraagt zich af of hier niets aan kan worden gedaan.

Dhr. G. Homan vraagt of er ook al reacties zijn gekomen op de hoge verkoopprijzen van de woningen in het bouwplan Castermans I. Hij vraagt ook of de woningen in Castermans II verhuurd of verkocht zullen worden. Dhr. Smeets geeft aan dat hiervan drie grondgebonden woningen in de sociale koopsector zullen worden aangeboden en 11 sociale huurwoningen.

Dhr. G. Homan geeft aan dat hij betreurt dat de mergelmuur bij Castermans II wel deels behouden zal blijven, maar aan de zijde van zijn woning niet terugkomt.

Tot slot vraagt dhr. Homan of de gemeente beschikt over een planschade-risicoanalyse en of hij hierin inzage mag hebben. Dhr. Smeets geeft aan dat deze risico-analyse inderdaad destijds is uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelaar van het bouwplan. Hij zal nagaan in hoeverre deze openbaar is. Dhr. Homan vraagt ook op welke moment een planschadeclaim kan worden ingediend. Dat kan pas wanneer het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen, dat wil zeggen dat er geen beroepsmogelijkheid meer tegen het bestemmingsplan open staat. Vanaf dat moment tot 5 jaar na die datum kan een verzoek tot tegemoetkoming in de schade worden gedaan. Voor de behandeling van een dergelijk verzoek brengt de gemeente legeskosten in rekening en wordt een onafhankelijk adviesbureau ingeschakeld. Het definitieve besluit neemt de raad, waar vervolgens nog de mogelijkheid van beroep tegen open staat.



M. Wetzels
Planjurist sector ruimte/team ontwerp



E. Smeets
Planjurist sector ruimte/team ontwerp



2010.36001

Aan de gemeenteraad
van Maastricht

Maastricht, 28 juli 2010

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Castermans I en II

Geachte leden van de gemeenteraad,

Stichting Heemkunde *Van Wilre tot Wolder* heeft in 2008 haar waardering uitgesproken voor het plan zoals dat door Servatius en HVN-architecten werd gepresenteerd. Na de twee voorafgaande voor Wolder atypische ontwerpen heeft dit plan oog voor het historische en specifieke karakter van de omgeving.

Helaas zijn er na de presentatie van het plan 'binnenskamers' wijzigingen aangebracht. Zoals toevoeging van ramen in de blinde gevel aan de Winterslag (Castermans I). De stichting betreurt deze gang van zaken, maar wil de voortgang van het project niet afremmen. De stichting verzoekt de raad om erop toe te zien dat er niet nog meer afwijkingen van het plan volgen.

Een tweede afwijking van het plan betreft het kappen van de notenboom in de Winterslag. In het oorspronkelijke plan was deze boom speciaal beschermd. De parkeergarage zou er omheen gebouwd worden. Inmiddels is dit te kostbaar. Wij gaan onder protest ook mee met deze wijziging, maar zien een risico in deze kaalslag. Ter vervanging van de notenboom wordt er gesproken over een andere notenboom op de binnenplaats van de boerderij. Hoewel het de intentie van de architect en tuinarchitect is de holle weg intact te laten, menen wij toch dat de holle weg, de Winterslag, niet voldoende door het nieuwe, noch door het vigerende bestemmingsplan beschermd wordt. Wij zouden graag aan het nieuwe bestemmingsplan een passage toegevoegd zien, die waarborgt dat de Winterslag zijn karakter van oude holle weg behoudt, met instandhouding en bevordering van typerende flora en fauna.

Ten slotte maken wij ons zorgen over de sloopvergunning in combinatie met het uitgangspunt van Servatius dat er alleen gebouwd mag worden bij 100% verkoop. Wij zijn van mening dat als er gesloopt wordt, er ook gebouwd moet worden, en wel volgens het voorliggende plan. Anders wordt Wolder de grote verliezer: noch nieuwbouw, noch historie.

Met vriendelijke groet,
Stichting Heemkunde *Van Wilre tot Wolder*

Jos Gielen
voorzitter

Christina de Jong
bestuurslid

AANTEKENEN

De gemeenteraad van Maastricht
postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Castermans 1 en 2

Maastricht, 23 juli 2010

Geachte Raad,

Middels dit schrijven willen wij gebruik maken van de mogelijkheid tot het geven van een zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan Castermans 1 en 2.

Wij wonen aan de Pomerollaan 99 te Maastricht, en hebben vanuit onze woning en achtertuin, welke tot in het droogdal loopt, in westelijke richting direct uitzicht over het droogdal en de Medoclaan op hoeve Castermans 1 en daarachter de kerk van Wolder. In dit kader zijn wij direct betrokkenen bij het ontwerpbestemmingsplan. Zie ook tekening in bijlage 1.

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp-bestemmingsplan Castermans 1 en 2 dat met ingang van 21 juni 2010 voor een periode van 6 weken ter inzage ligt. Wij kunnen ons niet verenigen met een aantal bepalingen zoals neergelegd in dit ontwerp-bestemmingsplan en wenden ons daarom tijdig tot u met een zienswijze. In reactie op het ontwerp-bestemmingsplan brengen wij graag het navolgende onder uw aandacht.

Bouwhoogte Castermans 1

De maximale bouwhoogte van 16 en 18 meter van Castermans 1 als genoemd in artikel 4.2.1.F van bestemmingsregels en de bijhorende verbeelding is ons inziens te hoog en levert een te groot bouwvolume op in vergelijking met de overige gebouwen in Wolder aan de rand van het droogdal, waardoor een verstoring in het unieke dorpsgezicht/wijkbeeld ontstaat vanuit Campagne en de Medoclaan. Wij wijzen erop dat vanuit het laagste punt van het droogdal tot aan de maximale bouwhoogte een hoogteverschil van ruim 24 meter wordt bereikt. Komende vanuit de Medoclaan zal vanaf het begin van het droogdal reeds het middenschip van de kerk van Wolder door de volumineuze bebouwing aan het zicht onttrokken worden.

Groen Castermans 1

Wij vinden dat in artikel 3 van bestemmingsregels (de voor groen aangegeven gronden) concreet de bestemming "groenvoorziening bestaande uit bomen" zou moeten worden toegevoegd. In het in 2008 gepresenteerde ontwerp is het planten van bomen op dit stuk van het perceel nadrukkelijk genoemd. Door toepassing van genoemde bomen wordt de overgang tussen dal en hoge gevel enigszins gebroken. Zie tekening bijlage 1.

Tevens pleiten wij om het bestemmingsgebied uit te breiden naar de strook aan de overzijde langs de Medoclaan, en hieraan de bestemmingsregel groenvoorziening bestaande uit bomen en struiken te geven, en behoud bestaande bomen c.q. herplantplicht. Dit om evenwicht te brengen in de beplanting en tevens om de visuele overgang vanuit deze kant van het droogdal naar de dominante hoge gevels van de nieuwbouw ook acceptabel te maken. De gemeente Maastricht en Servatius bezitten een belangrijk deel van de strook grond aan deze zijde langs de Medoclaan, en kunnen deze beplanting dus realiseren. Zie tekening bijlage 1.

Gemeente Maastricht

Ingek. 28 JUL 2010

Reg. nr.: 2010. 35690

Ingang garage

De geplande ingang van de ondergrondse garage in het droogdal kan leiden tot aanzienlijke geluidsbelasting naar de directe omgeving. Zowel door het in- en uitrijden van auto's, als vooral ook door het openen en sluiten van de toegangspoort van deze garage (dag en nacht!). Wij vinden dat in de bestemmingsregels nadrukkelijk grenzen aan de geluidsbelasting wegens deze uitgang opgenomen moeten worden.

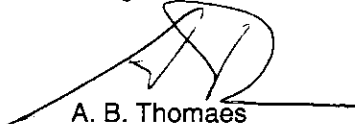
Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande verzoek ik u om onze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan Castermans 1 en 2 gewijzigd vast te stellen zodanig dat aan de bezwaren tegemoet wordt gekomen.

Planschade

Voor de volledigheid willen wij u mededelen dat wij bij (ongewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade zullen indienen met betrekking tot waardedaling van onze woning.

Hoogachtend,



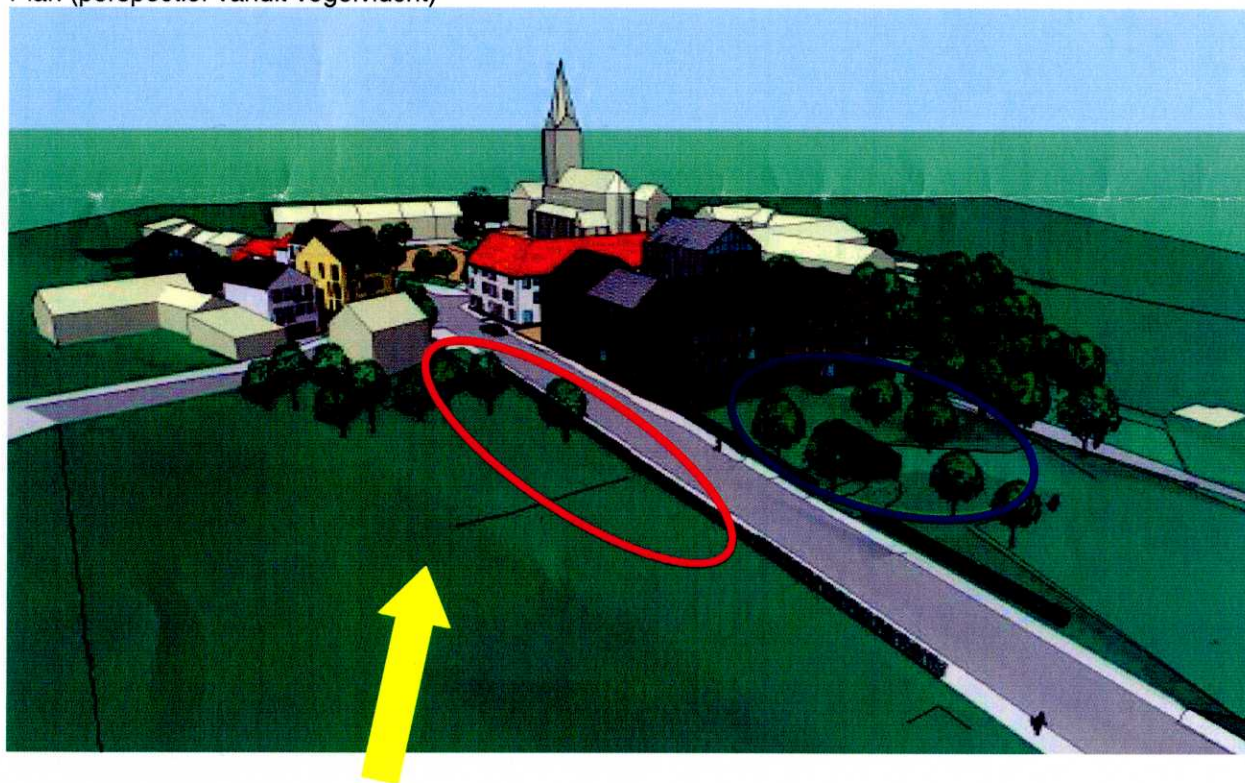
A. B. Thomaes
C. Thomaes- de Vos
Pomerollaan 99
6213 GW Maastricht
E: athom1@xs4all.nl
T: 043-3478187

Bijlage 1 bij zienswijze A.B. Thomaes inzake ontwerp bestemmingsplan Castermans

Bestaande situatie



Plan (perspectief vanuit vogelvlucht)



Verzoek tot bestemmingsregel handhaving bestaande aanplant en aanvulling met bomen



Verzoek tot opname geplande bomen in bestemmingsregel



Kijkrichting van ons huis en tuin op hoeve Castermans 1