



Nota van ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht

In aanvulling op het BKP Malberg 2005

maart 2012

Franz Ziegler

bureau voor architectuur
en stedenbouw

Inhoudsopgave

Inleiding	3
01 Musketruwe	7
02 Markuslocatie	9
03 Schellingruwe	11
04 Busselruwe	13
05 Reinaartsingel	15
06 Paardenwei/VV Standaard	17
07 Hoek Oud Caberg	19
08 Dukaatplein	21
09 Recessenpark	23
10 Protocol	25
Colofon	



Inleiding

Sinds 2000 wordt er gewerkt aan de vernieuwing van de Maastrichtse wijk Malberg. Nadat het stedenbouwkundige plan is uitgewerkt en vastgelegd is in het BKP Malberg (d.d. november 2005), zijn er vele mooie projecten gerealiseerd. Echter na verloop van tijd is gebleken dat de kaders en uitgangspunten die zijn vastgelegd in het BKP Malberg te weinig flexibel zijn en niet meer passen bij de veranderende markt. Verschillende actuele ontwikkelingen zijn van invloed op de lopende herstructureringsopgave. In de komende 15 jaar worden in Maastricht (boven)stedelijke projecten uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld het ruimtelijk mobiliteitsplan noord (Maaskruisend verkeer/Belvédère). Voor de herstructurering van Malberg is het van belang om daar goed op in te spelen en het gewenste nieuwe groene woonmilieu te realiseren. Tegelijk is bij de ontwikkelende partijen sprake van een verminderde investeringscapaciteit. De gezamenlijke opgave is om bij een afnemende investeringscapaciteit van alle betrokken partijen de kwaliteit van de herstructurering op peil te houden. Daarvoor is meer ruimte en flexibiliteit nodig in de planuitwerking. Dit is mogelijk door meer globaal de kaders aan te geven binnen welke Malberg moet transformeren naar een groen stadsrandmilieu.

Het voorliggende document is gemaakt in opdracht van de GEM (Grondexploitatie maatschappij) Malberg. In dit document zijn de nog te ontwikkelen projectlocaties in Malberg (ter uitvoering van BOP Malberg) opnieuw gedefinieerd. Het gaat om dezelfde locaties als in het BKP Malberg, maar dan minder vastgelegd in concrete regels. Het document beschrijft de stedenbouwkundige ambitie voor de verschillende locaties zonder heel specifiek te worden. De focus ligt op welke ruimtelijke ambitie gerealiseerd dient te worden, maar laat buiten beschouwing hoe. Daardoor ontstaat er meer vrijheid in de uitwerking en kan beter op de vraag uit de markt worden geanticipeerd. Deze Nota van uitgangspunten is opgesteld binnen het kader van de door de gemeenteraad geaccordeerde Evaluatie BOP Manjefiek Malberg 2007-2010. De Nota van uitgangspunten geeft nieuwe kaders voor de nog te ontwikkelen projectlocaties in Malberg. Het vervangt op onderdelen het BKP Malberg uit 2005. De nieuwe kaarten zijn geabstraheerd en geven de ontwikkelingslocaties aan. De referentieverkavelingen van het oude BKP Malberg vervallen om ruimte te bieden aan alternatieve verkavelingen. Samen met de Evaluatie 2007-2010 is deze Nota van uitgangspunten het nieuwe toetsingskader voor de gefaseerde uitwerking van de nog te realiseren projecten. In hoofdstuk 9 wordt nader ingegaan op de werkwijze (protocol).

ontwikkellocatie	
planvorming	
gerealiseerd	
locatie buiten GEM	
Groene rand Zouwdal	
Grens BOP Malberg	

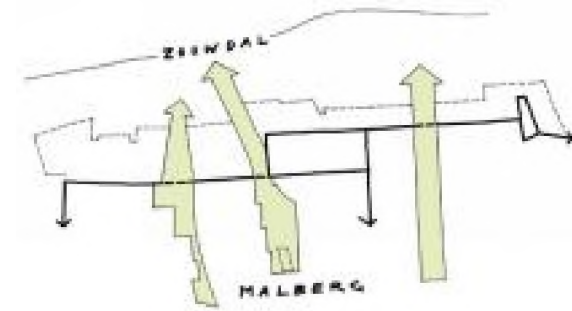


De transformatie van Malberg

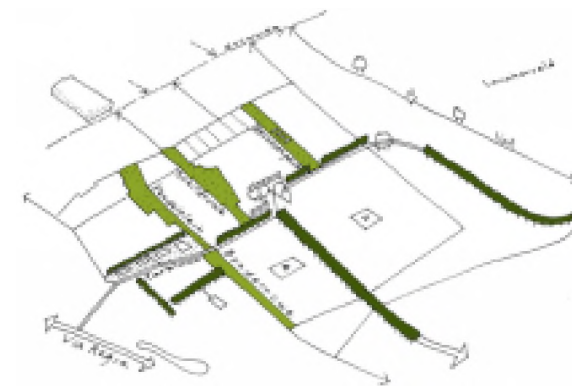
Het is voor ontwikkellocaties van belang de transformatie van Malberg als geheel beknopt te beschrijven. Malberg is in de jaren zestig ontworpen als introverte wijk, georganiseerd in vier kwadranten ieder met een eigen “plein” in het midden. Malberg heeft een eigen voorzieningencentrum met de belangrijkste wijkontsluitingsweg (de Malbergsingel) als oprijlaan. De wijk ligt relatief geïsoleerd ten opzichte van omliggende wijken en het landschap. Op het moment dat de eenzijdige woningvoorraad verouderde en er sociale problemen ontstonden, kwam deze wijk versneld in een neerwaartse spiraal. Naast sociale versterking zijn twee ruimtelijke ingrepen op grote schaal voorgesteld om de aantakking op het stedelijk netwerk te verbeteren. Ten eerste moet Malberg beter aangesloten worden op het verkeersnetwerk van de stad. Voor zowel auto als langzaamverkeer zijn nieuwe verbindingen gelegd en hebben de entree's van de wijk impulsen gekregen. Zo is het doortrekken van de Schepelruwe via de Koffiemolenweg naar de Via Regia een belangrijke nieuwe verbinding geworden waardoor de oriëntatie in de wijk meer oost - west is komen te liggen (afb. 1). Het Sportpark West is opgeknapt inclusief een nieuw wandelpad. De entree van Malberg aan de oostzijde (Papyrussingel/ Malbergsingel) is sterk verbeterd door de bouw van woonzorgcentrum Scharwijerveld en herontwikkeling van de Schellingruwe. Tenslotte zal ook de hoofdentree van de wijk met de projecten aan de Reinaart-singel en Busselruwe er veel uitnodigender uit gaan zien.

< afb. 1: Malberg wordt onderdeel van het stadsnetwerk

Ten tweede moet Malberg veel sterker op de landschappelijke kwaliteit van het Zouwdal georiënteerd worden (afb. 2 en 3). Er is hiermee een begin gemaakt door de centrale Schildruwewig op te waarderen. Maar nog veel belangrijker is het aanleggen van twee nieuwe groene wiggen die het groen van het landschap die de wijk in trekken. Met het realiseren van het project Musketruwe wordt de “Vendelplein - Bunderruwewig” geopend en met het project Recessenpark en mogelijk op termijn verplaatsing van VV Standaard wordt de “Recessenwig” gerealiseerd. Deze structurele ingrepen zullen de wijk Malberg wezenlijk veranderen en een ruimtelijke kwaliteitsimpuls geven. Het woonmilieu wordt veel sterker door dat er veel randlengte aan het groen wordt gemaakt. De Zouwdalrand is een beplantings zone van struiken en bomen tussen de nieuwe woonclusters en het open landschap van het Zouwdal. Deze groene rand heeft ecologische waarde voor het Zouwdal en dient voor het inzigen van regenwater uit de clusters. De beplanting en een doorlopend wandelpad verbindt de verschillende ontwikkelingen aan de rand van Malberg met elkaar. De uiteindelijke inrichting van de rand wordt integraal ontworpen op de schaal van de hele wijk. De ontwikkelingslocaties die in dit document beschreven worden vervullen een belangrijke rol in deze transformatie van Malberg als geheel. Het is dan ook van belang om in de uitwerking van de plannen voor deze locaties deze hogere stedenbouwkundige ambities in het vizier te houden.



afb. 2: Drie groene wiggen geven toegang tot het zouwdal



afb. 3: De drie wiggen krijgen een eigen identiteit gebaseerd op de ligging in de wijk en relatie met het landschap; het Vendelplein, de Schildruwe en het Recessenpark



Musketruwe

01

- 1) De locatie Muskelruwe valt in twee locaties uiteen (A + B), doorsneden door de nieuwe groene wig ter plaatse van het Vendelplein. Het Vendelplein wordt daarmee vergroot met een parkachtige inrichting tot aan het Zouwdal.
- 2) De Floretruwe ontsluit de twee Muskelruwe locaties. De Floretruwe krijgt een nieuw laanprofiel met een groene berm aan de noordzijde van de weg. Hier wordt een bomenrij in de berm langs de laan geplant.
- 3) De groene berm langs de Floretruwe wordt zo spaarzaam mogelijk door opritten en ontsluitingstraten doorsneden.
- 4) De verkaveling van de Muskelruwe locatie bevindt zich binnen de aangegeven vlakken. Binnen de vlakken mag maximaal 75% uitgegeven worden en blijft minimaal 25% openbaar gebied voor ontsluiting en groen.
- 5) De nieuwe woningen aan de Muskelruwe worden in clusters gegroepeerd (gefaseerd gebouwd). Tussen de clusters door zijn zichtlijnen en openbare routes richting het Zouwdal mogelijk.
- 6) Parkeren vindt plaats binnen de clusters. Als de kavels voldoende maat hebben, gaat de voorkeur uit naar het parkeren op eigen kavel. Aan de Floretruwe worden eventueel enkele bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd.
- 7) De clusters van woningen worden omkaderd door een robuuste gemengde heg. Deze zogenaamde "Limburgse haag" bestaat uit verschillende inheemse bosplantsoensoorten en wordt beheerd door de gemeente.
- 8) Hemelwater moet worden afgekoppeld en verwerkt middels aan te leggen voorzieningen.
- 9) Schuttingen op de kavelgrens moeten worden vermeden door vooraf de (groene) erfscheidingen mee te ontwerpen.



Uitgangssituatie



Musketruwe op kaart



Markuslocatie

02

- 1) De Markuslocatie (M) ligt aan de Vendelplein-Bunderuwe wig en vormt de koppeling tussen de bestaande woningen aan de Ponjaardruwe en Sportkwartier Noord.
- 2) De locatie heeft een heldere rechthoekige vorm die plaats biedt aan een ruim bouwblok. Om goed aan te sluiten bij de omgeving, is het stedenbouwkundig van belang, dat er aan drie zijden van dit rechthoek op de rooilijn wordt gebouwd: aan de Schepelruwe, aan de Bunderruwe en aan de Ponjaardruwe.
- 3) De hoek van de Schepelruwe en de Bunderuwe wordt onderdeel van de parkachtige inrichting van Sportkwartier Noord en de Vendelplein-Bunderuwe wig met wandelpaden en losse boomgroepen. Verharding blijft in het park tot een minimum beperkt.
- 4) Ontsluiting van de locatie gebeurt vanaf de Ponjaardruwe.
- 5) De maximale bouwhoogte is 4,5 bouwlagen aan de Schepelruwe en 3 bouwlagen aan de Ponjaardruwe
- 6) Binnen de aangegeven rechthoek moet minimaal 1 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren voor de woningen op deze locatie kan langs de Ponjaardruwe worden aangelegd.
- 7) Binnen de aangegeven rechthoek kan 100% uitgegeven worden.
- 8) Hemelwater wordt afgekoppeld en verwerkt middels aan te leggen voorzieningen.
- 9) Schuttingen op de kavelgrens moeten worden vermeden door vooraf de erfscheidingen mee te ontwerpen.



Uitgangssituatie



Markuslocatie op kaart

Schellingruwe

03

- 1) De locatie Schellingruwe (S1+S2) ligt ingeklemd tussen de Malbergsingel en de Schellingruwe. De Malbergsingel is de hoofdonthoudingsweg van de wijk. Hieraan kunnen geen adressen worden gesitueerd.
- 2) Het is stedenbouwkundig van belang dat de entree van Malberg aan de oostzijde wordt begeleid met bebouwing langs een heldere rooilijn aan de noordzijde van de locatie Schellingruwe
- 3) De ontsluiting van de locatie vindt plaats via de Schellingruwe. Aan deze zijde hebben alle woningen hun adres.
- 4) De maximale bouwhoogte is 4,5 bouwlagen aan de zijde van de Malbergsingel
- 5) Binnen de aangegeven bebouwingstroken moet de gemeentelijke parkeernorm per woning worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren voor de woningen op deze locatie kan langs de Schellingruwe worden aangelegd.
- 6) Binnen de aangegeven rechthoek kan 100% uitgegeven worden.
- 7) Hemelwater wordt afgekoppeld en verwerkt middels aan te leggen voorzieningen
- 8) Schuttingen op de kavelgrens moeten worden vermeden door vooraf de erfscheidingen mee te ontwerpen.
- 9)



Uitgangssituatie



Schellingruwe op kaart



04

- 1) De locatie Busselruwe (B) bestaat uit een lange strook tussen de Malbergsingel en de Busselruwe. De Malbergsingel is de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Malberg en heeft een monumentaal bomerijk profiel. De ontwikkeling van een ontwerp voor de Busselruwelocatie moet het profiel van de Malbergsingel versterken. Het ontwerp moet gebaseerd worden op de ruimtelijke samenhang van de gehele strook tussen Florijnruwe en de Busselruwe
- 2) Het huidige profiel van de Malbergsingel met het karakteristieke ritme van boomgroepen in een brede bermstrook dient behouden te blijven.
- 3) Het is stedenbouwkundig van belang dat er een ruimtelijke (zicht-)relatie blijft bestaan tussen het profiel van de Malbergsingel en het groene Busselplein. Openingen in de bebouwing en groene wandelroutes verbinden de hoofdontsluitingsweg met het groene plein.
- 4) De verkaveling van de locatie Busselruwe bevindt zich binnen de aangegeven vlak. Binnen het vlak mag maximaal 75% uitgegeven worden en blijft 25% openbaar gebied voor ontsluiting en groen.
- 5) Aan de Malbergsingel, de Schepelruwe en de Talienuwe dient de bebouwing de aangegeven rooilijn te volgen om de contouren van de locatie aan te zetten.
- 6) Op beide koppen van de locatie, aan de Schepelruwe en aan de Talienuwe, kan een hoger accent worden gerealiseerd met maximaal 4,5 bouwlagen.
- 7) Aan de Schepelruwe moet de bebouwing verwijzen naar het winkelcentrum. Eventueel kan hier een plintfunctie (winkel / voorziening) worden gerealiseerd.
- 8) Aan de Talienuwe moet de bebouwing verwijzen naar de ontwikkeling op de locatie aan de Reinaartsingel en de vormgeven aan de entree van Malberg. Ook hier kan eventueel een plintfunctie (bijzondere functie) worden gerealiseerd.
- 9) De ontsluiting van de locatie vindt plaats via de Busselruwe. Aan deze zijde hebben alle woningen hun adres.
- 10) De maximale bouwhoogte is 4,5 bouwlagen aan de zijde van de Malbergsingel en 3,5 bouwlaag aan de Busselruwe
- 11) Binnen de aangegeven bebouwingstroken moet de volledige parkeernorm worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren voor de woningen op deze locatie kan langs de Busselruwe worden aangelegd.
- 12) Hemelwater wordt afgekoppeld en verwerkt middels aan te leggen voorzieningen. Hiervoor mogen geen volwassen bomen worden gerooid.
- 13) Schuttingen op de kavelgrens moeten worden vermeden door vooraf de erfscheidingen mee te ontwerpen.



Uitgangssituatie



Busselruwe op kaart



Reinaartsingel

05

- 1) De locatie Reinaartsingel (R) is het koppelstuk tussen de wijken Malberg en Malpertuis. Deze locatie markeert de entree van Malberg. Het bebouwingsvlak is gesitueerd tussen de Malbergsingel, de Reinaartsingel en de Talienruwe. De locatie sluit aan op het buurtje rondom de Morgenruwe.
- 2) Het huidige profiel van de Malbergsingel krijgt ter plaatse van deze locatie extra breedte om de entree van de wijk te markeren. Op de kop van deze locatie aan de Malbergsingel kan een stedenbouwkundig accent worden gerealiseerd in de vorm van bijzondere bebouwing en/of een bijzondere functie.
- 3) Het ruime groene profiel van de Reinaartsingel vormt de groene buffer tussen de wijken Malberg en Malpertuis. Langs de rijbaan ligt aan de noordzijde een brede groene berm met bestaande en nieuwe boomgroepen. Deze groene berm dient zo spaarzaam mogelijk doorsneden te worden door ontsluitingstraten. Het realiseren van opritten vanaf de Reinaartsingel is niet toegestaan.
- 4) De verkaveling van de locatie Reinaartsingel bevindt zich binnen het aangegeven vlak. Binnen het vlak mag maximaal 80% uitgegeven worden.
- 6) Aan de Talienruwe moet de bebouwing verwijzen naar de ontwikkeling op de locatie Busselruwe.
- 7) De maximale bouwhoogte is 3,5 bouwlaag. Alleen op de kop aan de Malbergsingel kan het stedenbouwkundige accent 16 meter hoog worden.
- 8) Binnen het aangegeven bebouwingsvlak moet de volledige parkeernorm worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren voor de woningen op deze locatie kan langs de Talienruwe worden aangelegd.
- 9) Hemelwater wordt afgekoppeld en verwerkt middels aan te leggen voorzieningen. Hiervoor mogen geen volwassen bomen worden gerooid.
- 10) Schuttingen op de kavelgrens moeten worden vermeden door vooraf de erfscheidingen mee te ontwerpen.



Uitgangssituatie



Reinaartsingel op kaart



06

- 1) De mogelijkheid bestaat dat de locatie van de sportvelden van VV Standaard op termijn vrijkomt. In die situatie kan het nieuwe Recessenpark open komen te liggen aan het Zouwdal. Zicht op het open landschap wordt dan een belangrijke kwaliteit van deze kant van de wijk. Herontwikkeling kan in dat geval plaatsvinden conform onderstaande uitgangspunten.
- 2) Op de huidige sportvelden wordt woningbouw mogelijk. Deze woningbouwlocatie (P1+P2) ligt aan de Toustruwe en vormt een reeks met de woningbouwclusters op de Volkstuinenlocatie.
- 3) De Toustruwe ontsluit deze locatie. De Toustruwe krijgt een nieuw laanprofiel met een groene berm van circa 10 meter breed aan de noordzijde van de weg. Hier wordt een bomenrij in de berm langs de laan geplant.
- 4) De groene berm langs de Toustruwe wordt zo min mogelijk door opritten en ontsluitingstraten doorsneden.
- 5) De verkaveling van de locatie bevindt zich binnen de aangegeven vlakken. Binnen de vlakken mag maximaal 80% uitgegeven worden en blijft 20% openbaar gebied voor ontsluiting en groen.
- 6) De clusters van woningen worden omkaderd door een robuuste gemengde heg. Deze zogenaamde "Limburgse haag" bestaat uit verschillende inheemse bosplantsoensoorten en wordt beheerd door de gemeente.
- 7) Parkeren vindt plaats binnen het cluster. Als de kavels voldoende maat hebben, gaat de voorkeur uit naar het parkeren op eigen kavel. Voor kleinere kavels worden collectieve parkeerplekken aangelegd. Er wordt minimaal bezoekersparkeren gerealiseerd aan de Toustruwe.
- 8) Hemelwater moet worden afgekoppeld en verwerkt middels aan te leggen voorzieningen.
- 9) Schuttingen op de kavelgrens moeten worden vermeden door vooraf de (groene) erfscheidingen mee te ontwerpen.



Uitgangssituatie



Paardenwei/VV Standaard locatie op kaart



Hoek Oud Caberg

07

- 1) De locatie Hoek Oud Caberg (H1+H2) is het sluitstuk op de kop van de Toustruwe. De locatie grenst aan twee zijden aan het Zouwdal en biedt prachtige vergezichten richting de vallei van de Maas.
- 2) De locatie heeft een koppeling met de historische Van Akenweg. Deze holle weg kent unieke historische panden en hoeses. De Van Akenweg is een typische “holle weg” die dieper gelegen is in het landschap. De aansluiting met de nieuwe woningbouwlocatie vraagt om bijzondere aandacht.
- 3) De verlengde Toustruwe ontsluit de locatie Hoek Oud Caberg. De Toustruwe krijgt een nieuw laanprofiel met een groene berm van circa 10 meter breed aan de noordzijde van de weg. De beëindiging van de Toustruwe wordt gevormd door een gemeenschappelijk plantsoen te midden van de kavels.
- 4) De verkaveling van de Hoek Oud Caberg bevindt zich binnen het aangegeven vlak. Binnen het vlak mag maximaal 75% uitgegeven worden en blijft 25% openbaar gebied voor ontsluiting en groen.
- 5) De clusters van woningen worden omkaderd door een robuuste gemengde heg. Deze zogenaamde “Limburgse haag” bestaat uit verschillende inheemse bosplantsoensoorten en wordt beheerd door de gemeente.
- 6) Parkeren vindt plaats binnen het cluster. Als de kavels voldoende maat hebben, gaat de voorkeur uit naar het parkeren op eigen kavel. Voor kleinere kavels worden collectieve parkeerplekken aangelegd. Er wordt minimaal bezoekersparkeren gerealiseerd aan de Toustruwe / verlengde Toustruwe.
- 7) Hemelwater moet worden afgekoppeld en verwerkt middels aan te leggen voorzieningen.
- 8) Schuttingen op de kavelgrens moeten worden vermeden door vooraf de (groene) erfscheidingen mee te ontwerpen.



Uitgangssituatie



Hoek Oud Caberg op de kaart



Dukaatplein

08

- 1) De locatie Dukaatplein (D) ligt midden in het Zuidoost kwadrant van Malberg. De ontwikkeling van deze locatie met woningen kan alleen plaatsvinden binnen het kader van een totaalontwerp voor het hele plein inclusief het kavel en het kerkgebouw tegenover de bouwlocatie. Momenteel is de locatie onderdeel van een groter groen plantsoen. Op deze locatie is een bebouwingsvlak voorzien voor grondgebonden woningen.
- 2) De locatie ligt aan drie zijden ingesloten door straten en ligt aan een zijde aan het plantsoen (Dukaatplein). Het is stedenbouwkundig van belang dat nieuwe bebouwing aan alle vier de zijden voorkanten en adressen heeft.
- 3) De verkaveling van de locatie Dukaatplein bevindt zich binnen de aangegeven vlak. Binnen het vlak mag 100% uitgegeven worden.
- 4) De bebouwing mag op deze locatie maximaal 3 bouwlagen hoog zijn.
- 5) Binnen het aangegeven bebouwingsvlak moet minimaal 1 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren voor de woningen op deze locatie kan langs de omliggende straten worden aangelegd.
- 6) Hemelwater wordt afgekoppeld en verwerkt middels daarvoor aan te leggen voorzieningen. Hiervoor mogen geen volwassen bomen worden gerooid.
- 7) Schuttingen op de kavelgrens moeten worden vermeden door vooraf de erfscheidingen mee te ontwerpen.
- 8) Deze locatie kan alleen ontwikkeld worden als integraal plan van bebouwing en groenontwerp waarbij de hoeveelheid buurtgroen op het Dukaatplein (m²) tenminste gelijk blijft.



Uitgangssituatie



Dukaatplein op de kaart



Recessenpark

09

- 1) De locatie Recessenpark (Rp) ligt in de Noordrand van Malberg. Het plan maakt een nieuwe groene verbinding met het Zouwdal. Hiervoor is een autoluw woonmilieu een voorwaarde. Het is van belang de tussenliggende straten met veel groen en verblijfskwaliteit in te richten.
- 2) De locatie ligt aangrenzend aan een bedrijventerrein. Het is van belang dat hiervoor een nieuwe rand wordt ontwikkeld om het middengroen aan 2 zijden een adres te geven.
- 3) De verkaveling van de locatie Recessenpark bevindt zich binnen de aangegeven vlakken. Binnen elk vlak mag 100% uitgegeven worden.
- 4) De bebouwing mag op deze locatie maximaal 3 bouwlagen hoog zijn.
- 5) Binnen het aangegeven bebouwingsvlak wordt gestreefd naar minimaal 1 parkeerplaats per woning. Het bezoekersparkeren voor de woningen op deze locatie kan langs de omliggende straten worden aangelegd.
- 6) Hemelwater wordt afgekoppeld en verwerkt middels daarvoor aan te leggen voorzieningen. Hiervoor mogen geen volwassen bomen worden gerooid.
- 7) Schuttingen op de kavelgrens moeten worden vermeden door vooraf de erfscheidingen mee te ontwerpen. Elk wooncluster wordt omringd door een stevige lage haag.



Uitgangssituatie



Recessenpark op de kaart

Protocol voor de ontwikkeling van projecten

Dit document is opgesteld om het Beeldkwaliteitplan Malberg (Raadsbesluit d.d. 8 november 2005) op onderdelen te vervangen. De uitgangspunten voor de ontwikkelingen zijn globaler en flexibeler zodat er beter ingespeeld kan worden op veranderende omstandigheden en nieuwe inzichten. Dit document is echter te abstract om mee te kunnen sturen in ontwikkelingen en de plannen ruimtelijk te toetsen aan stedenbouwkundige uitgangspunten op aan redelijke eisen van welstand. Het is daarom noodzakelijk om naast dit document per deelgebied een projectdocument te maken. Hiermee is “maatwerk” in de tijd veel beter mogelijk.

Protocol

Op het moment dat een project in Malberg ontwikkeld gaat worden zal een projectdocument opgesteld gaan worden waarin nadere stedenbouwkundige, ruimtelijke, programmatische en beeldkwaliteitseisen worden uitgewerkt. Dit projectdocument komt tot stand door aan alle betrokkenen bij het project te vragen welke randvoorwaarden gesteld moeten worden aan het project. Dit zal gebeuren door een PSU (Project Start Up) te organiseren waarvoor alle (gemeentelijke) disciplines voor worden uitgenodigd. De supervisor vat de eisen en wensen samen in het projectdocument en presenteert dat document aan de kerngroep

Manjefiek Malberg en de commissie welstand en monumenten. In het projectdocument worden de beeldkwaliteitseisen vastgelegd als referentiekader, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande typologieën uit de Maastrichtse Welstandsnota. Wanneer dit projectdocument daar wordt aangenomen, is het document uitgangspunt voor de ontwikkeling en tevens de basis voor toetsing.

Deze Nota van uitgangspunten is de basis voor de kaders voor het projectdocument. Indien de geactualiseerde ontwikkeling van een locatie niet past binnen het vigerende ‘Bestemmingsplan Malberg en Oud Caberg’ zal er een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden dat conform procedure via het college aan de gemeenteraad van Maastricht wordt voorgelegd ter besluitvorming. De beeldkwaliteitseisen voor de betreffende ontwikkelingen in Malberg worden in elk projectdocument opgenomen en vormen de basis voor het aangepaste bestemmingsplan.

Franz Ziegler
Supervisor Malberg
Februari 2012

Colofon

C

Datum	Februari 2012
In opdracht van	GEM Manjefiek Malberg
Afbeeldingen	Franz_Ziegler, Bureau voor architectuur en stedenbouw
Opmaak rapport	 (Bureau Franz Ziegler)
Productie en copyright	Franz_Ziegler, Bureau voor architectuur en stedenbouw
Contact	Franz_Ziegler, Bureau voor architectuur en stedenbouw Westersingel 22 3014 GP Rotterdam 010 - 465 2036 info@franzziegler.nl www.franzziegler.nl

