



Samenvatting

De gemeente stelt het uitwerkingsplan Ravelijnstraat vast. Dit uitwerkingsplan maakt het bouwplan van Mulleners Vastgoed mogelijk om twaalf vrijstaande woningen te realiseren bij de hoek Ravelijnstraat-Halvemaanstraat.

In het bestemmingsplan Maastricht West zijn deze gronden al aangewezen als uit te werken gebied voor woningbouw. Het overige deel van het plangebied krijgt een groene inrichting en wordt onderdeel van de aaneengesloten groengordel in de Hoge en Lage Fronten (Frontenpark).

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft van 20 juli tot en met 30 augustus 2018 zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaven aanleiding om de toelichting van het uitwerkingsplan aan te vullen en hebben geleid tot een aanpassing van het bouwplan: de drie woningen die aan de Ravelijnstraat worden gebouwd krijgen twee in plaats van drie bouwlagen.

Beslispunten

1. de tegen het ontwerp-uitwerkingsplan Ravelijnstraat ingediende zienswijzen I tot en met VIII ontvankelijk verklaren;
2. zienswijzen I.8, I.13 en V.2 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren en te bepalen dat de toelichting van het uitwerkingsplan Ravelijnstraat zal worden aangevuld met een cultuurhistorische onderbouwing van de in het plan geprojecteerde bebouwing, een aanvulling op de ecologische paragraaf in de toelichting met de inmiddels uitgevoerde aanvullende natuurwaardenonderzoeken met betrekking tot de eekhoorn, de muurhagedis en de hazelworm en een aanpassing van de stedenbouwkundige paragraaf in de toelichting, waarbij wordt opgenomen dat de drie aan de Ravelijnstraat te realiseren woningen in maximaal twee bouwlagen worden gebouwd. De verbeelding zal worden aangepast voor de drie aan de Ravelijnstraat te realiseren woningen, waarbij het maximale aantal bouwlagen wordt teruggebracht van drie naar twee;
3. alle overige zienswijzen ongegrond verklaren;
4. het uitwerkingsplan Ravelijnstraat onder codering NL.IMRO.0935.upRavelijnstraat-vg01 vaststellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18 december 2018:

Conform.



1. Aanleiding

Het uitwerkingsplan Ravelijnstraat maakt de bouw van 12 vrijstaande woningen op ruime percelen mogelijk nabij de hoek Ravelijnstraat-Halvemaanstraat. Het overige deel van het plangebied blijft onbebouwd, krijgt een groene inrichting met ruimte voor natuurontwikkeling en zal deel gaan uitmaken van de aaneengesloten groengordel in de Hoge Fronten en Lage Fronten (Frontenpark). In het bestemmingsplan Maastricht West hebben de betreffende gronden de bestemming "Wonen - uit te werken". Het betreft hier een uitwerkingsverplichting: het college is verplicht de bestemming uit te werken met inachtneming van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Maastricht West.

Op grond van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Maastricht West mag:

- maximaal 50% van het aantal te bouwen woningen gestapeld zijn;
- het aantal bouwlagen maximaal 3 bedragen voor grondgebonden woningen en maximaal 7 voor gestapelde woningen;
- een woonwagenlocatie worden gerealiseerd met maximaal 4 standplaatsen;
- het bebouwingspercentage van de als zodanig bestemde gronden maximaal 40% bedragen.

Het door Mulleners Vastgoed ontwikkelde bouwplan is minder ingrijpend dan op basis van bovenstaande uitwerkingsregels mogelijk is. Mulleners Vastgoed richt zich in het bouwplan naar de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die voorziet in maximaal 12 woningen in het plangebied.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft van 20 juli tot en met 30 augustus ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend. Op deze zienswijzen wordt in paragraaf 3 van deze nota nader ingegaan.

2. Context

In het bestemmingsplan Maastricht West uit 2012 is een uitwerkingsplicht voor het college opgenomen voor de gronden met de bestemming "Wonen – uit te werken". De uitwerkingsplicht voor deze locatie is niet nieuw; ook de voorganger van het huidige bestemmingsplan Maastricht West, dat uit 1994 dateerde, voorzag in een uit te werken woonbestemming ter plaatse.

In het verleden zijn door Servatius plannen tot in een vergevorderd stadium ontwikkeld om woningbouw op deze gronden te realiseren. Deze plannen voorzagen in de bouw van een aantal woontorentjes aan de Halbemaanstraat, een woonwagenlocatie met 4 standplaatsen aan het Erfprinsbastion en grondgebonden woningen aan de Ravelijnstraat en het Erfprinsbastion. Uiteindelijk heeft Servatius de ontwikkeling voor deze locatie stopgezet.



Met het faciliteren van het voorliggende bouwplan wordt voldaan aan de sinds jaren aanwezige uitwerkingsverplichting voor deze gronden. Dit uitwerkingsplan voorziet in beduidend minder woningen dan de oude plannen van Servatius.

3. Gewenste situatie

De twaalf woningen zullen aan de noordwestelijke zijde van het plangebied worden gerealiseerd, direct ten zuiden van de aan de Halvemaanstraat gelegen houtsingel, die in stand blijft, en aan de Ravelijnstraat. De percelen zijn voor stedelijke begrippen erg ruim, met een oppervlakte van ca. 800 m². De woningen worden vrijstaand gebouwd, in twee en in drie bouwlagen, en worden uitgevoerd met een plat dak. Elke woning krijgt een inpandige garage en een brede oprit voor het parkeren van twee auto's.

De woningen worden ontsloten via een nieuwe weg, die toegankelijk is vanuit de Ravelijnstraat en het Erfprinsbastion en aansluiting vindt aan de Halvemaanstraat. Het wordt een woonstraat, waar alleen eenrichtingsverkeer (rijrichting Halvemaanstraat) wordt toegestaan. Het ligt – gelet op de situering, profilering en het eenrichtingsregime – voor de hand dat alleen bestemmingsverkeer (bewoners/bezoekers van de nieuwe woningen en van de Halvemaanstraat) van deze weg gebruik zal gaan maken.

Het overige deel van het plangebied krijgt de bestemming “Groen”, voor een groot deel met de subbestemming ‘specifieke vorm van natuur – leefgebied’, om een ecologische invulling van deze groene zone te realiseren. De nadruk ligt meer op een natuurlijke invulling dan op een parkachtige invulling.

De garageboxen, in het uiterste zuiden van het plangebied bij de hoek Erfprinsbastion-Achtzaligheden, krijgen ook de bestemming “Groen” en worden op termijn gesloopt. Tot die tijd worden ze beschermd door het overgangsrecht. De betreffende gronden gaan na sloop deel uitmaken van het groengebied en blijven dan onbebouwd. De sloop van de garages maakt geen deel uit van dit plan.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp van het uitwerkingsplan tussen 20 juli en 30 augustus 2018 zijn acht zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten en zijn daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen gaan op uiteenlopende onderwerpen en thema's in, waarvan de belangrijkste zijn cultuurhistorie, natuurwaarden, woonbeleid en stedenbouwkundige aspecten. In het



zienswijzenrapport, dat als bijlage deel uitmaakt van dit collegevoorstel en –besluit, worden de zienswijzen uitgebreid weergegeven en beantwoord. Drie reacties, deel uitmakend van zienswijzen I. en V. (te weten de onderdelen I.8, I.13 en V.2) zijn gedeeltelijk gegrond. Als gevolg hiervan is de toelichting van het uitwerkingsplan aangepast met een cultuurhistorische onderbouwing van de in het plan geprojecteerde bebouwing en een aanvulling op de ecologische paragraaf als gevolg van naderhand uitgevoerde aanvullende natuurwaardenonderzoeken. Voor het overige deel zijn de zienswijzen ongegrond.

Voor een nadere inhoudelijke beoordeling van de ingediende zienswijzen alsmede de beantwoording daarvan wordt verwezen naar het als bijlage toegevoegde zienswijzenrapport.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Bij de ontwikkeling van het plangebied speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Zo is er sprake van toepassing van duurzame en natuurlijke materialen, welke niet veel onderhoud vragen. De twaalf woningen worden bovendien gasvrij gebouwd. Tenslotte wordt het onbebouwde gedeelte van het plangebied natuurvriendelijk ingericht, met ontwikkelingsmogelijkheden voor flora en fauna. De concrete afspraken met betrekking tot duurzaamheid worden in de door de gemeente met Mulleners Vastgoed te sluiten koopovereenkomst opgenomen.

5. Effect op de openbare ruimte

Na afronding van de uitvoering van dit plan zullen de openbaar te beheren gronden in het plangebied aan de gemeente worden overgedragen, hetgeen leidt tot een netto areaaluitbreiding van ca. 1.700 m² "grijs" (de nieuw aan te leggen weg) en ca. 10.000 m² groen. Toevoeging van dit gebied aan de openbare ruimte is op zijn vroegst voorzien in 2020. Met team Wonen en Leefkwaliteit is deze informatie gedeeld, zodat daarmee rekening kan worden gehouden bij de planning van toekomstige areaaluitbreidingen.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing



8. Financiën

Wettelijk verplicht kostenverhaal is niet aan de orde bij dit plan. Met de ontwikkelende partij, Mulleners Vastgoed, is schriftelijk overeengekomen dat Mulleners de gemeentelijke plankosten voor zijn rekening neemt. Daarmee is in het kostenverhaal voorzien (zie collegevoorstel d.d. 22 mei 2018, reg. nr. 2018-15342).

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

In de periode januari – mei 2018 heeft geregeld correspondentie en een aantal malen overleg plaatsgevonden tussen de Bewonersvereniging Ravelijn en de gemeente. In november 2017 heeft wethouder Krabbendam schriftelijk gereageerd op een petitie van omwonenden naar aanleiding van . Op 9 mei 2018 vond een gesprek plaats tussen omwonenden en wethouder Krabbendam, gevolgd door een brief van de wethouder aan de omwonenden op 16 mei. Op ambtelijk niveau heeft geregeld correspondentie per e-mail met de Bewonersvereniging Ravelijn plaatsgevonden.

De ontwikkelaar heeft in het tweede kwartaal van dit jaar een infoavond voor omwonenden georganiseerd. Op verzoek konden bezoekers van de avond de bouwplannen van de ontwikkelaar ontvangen.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft vervolgens zes weken ter visie gelegen in de periode 20 juli t/m 30 augustus 2018.

11. Voorstel

1. de tegen het ontwerp-uitwerkingsplan Ravelijnstraat ingediende zienswijzen I tot en met VIII ontvankelijk verklaren;
2. 2. zienswijzen I.8, I.13 en V.2 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren en te bepalen dat de toelichting van het uitwerkingsplan Ravelijnstraat zal worden aangevuld met een cultuurhistorische onderbouwing van de in het plan geprojecteerde bebouwing, een aanvulling op de ecologische paragraaf in de toelichting met de inmiddels uitgevoerde aanvullende natuurwaardenonderzoeken met betrekking tot de eekhoorn, de muurhagedis en de hazelworm en een aanpassing van de stedenbouwkundige paragraaf in de toelichting, waarbij wordt opgenomen dat de drie aan de Ravelijnstraat te realiseren woningen in maximaal twee bouwlagen worden gebouwd. De verbeelding zal worden aangepast voor de drie aan de Ravelijnstraat te realiseren woningen, waarbij het maximale aantal bouwlagen wordt teruggebracht van drie naar twee;



3. alle overige zienswijzen ongegrond verklaren;
4. het uitwerkingsplan Ravelijnstraat onder codering NL.IMRO.0935.upRavelijnstraat-vg01 vaststellen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De raad wordt met bijgevoegde raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van het feit dat het uitwerkingsplan is vastgesteld.

Het vaststellingsbesluit zal zes weken ter visie worden gelegd in het kader van de beroepstermijn. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan bij uw college kenbaar te maken, kunnen gedurende de termijn van tervisielegging (zes weken) beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het plan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij er binnen de beroepstermijn beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt de uitspraak van voornoemde voorzitter afgewacht.

Het plan is onherroepelijk daags na afloop van de beroepstermijn indien geen beroep is ingesteld dan wel zodra op het beroep afwijzend is beslist door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.