



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
ontwerp uitwerkingsplan Ravelijnstraat

DATUM  
3 juli 2018

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
EHJ (Ed) Verheijden

TELEFOONNUMMER  
043 350 4559

ONZE REFERENTIE  
2018-20082

E-MAILADRES  
ed.verheijden@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 5149

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Met deze brief wil ik u informeren over een woningbouwplan direct ten zuiden van de Ravelijn. In het bestemmingsplan Maastricht West, door uw raad vastgesteld op 18 september 2012, is voor de gronden ten zuiden van het wijkje Ravelijn een uitwerkingsplicht voor het college opgenomen in de vorm van de bestemming "Wonen – uit te werken".

### *Voorgeschiedenis*

De uitwerkingsplicht voor deze locatie is niet nieuw; ook de voorganger van het huidige bestemmingsplan Maastricht West, dat uit 1994 dateerde, voorzagen in een uit te werken woonbestemming ter plaatse.

In het verleden zijn door Servatius plannen tot in een vergevorderd stadium ontwikkeld om hier woningen te bouwen. Deze plannen voorzagen in de bouw van een aantal woontorentjes aan de Halvemaanstraat, een woonwagenlocatie met vier standplaatsen aan het Erfprinsbastion en grondgebonden woningen aan de Ravelijnstraat en aan het Erfprinsbastion. Uiteindelijk heeft Servatius de ontwikkeling van deze locatie stopgezet.

In 2016 zijn tussen de gemeente en Servatius afspraken in het kader van de herijking herstructurering gemaakt over het aantal woningen dat hier gebouwd kan worden. Deze afspraken zijn in oktober 2016 toegelicht aan de buurt tijdens een informatiebijeenkomst.

### *Uitwerkingsregels*

In het bestemmingsplan Maastricht West zijn de uitwerkingsregels opgenomen voor de bestemming. Let wel: er is sprake van een uitwerkingsverplichting voor het college, niet van een bevoegdheid. 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 plan*

In de zomer van 2017 heeft Mulleners Vastgoed de grond van Servatius nabij de Ravelijn gekocht. Sindsdien werkt Mulleners aan de ontwikkeling van deze locatie.

Mulleners is van plan om twaalf vrijstaande woningen te bouwen op ruime percelen, aan de noordwestelijke zijde van het plangebied, 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



DATUM  
3 juli 2018

ruim: de kleinste percelen hebben een oppervlakte van ca. 800 m<sup>2</sup>. De woningen krijgen twee of drie bouwlagen, tot een maximale bouwhoogte van 9 meter en 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 aansluit op de Halvemaanstraat. Het betreft hier een woonstraat met eenrichtingsverkeer (rijrichting Halvemaanstraat) Deze weg is voor bestemmingsverkeer.

Het overige deel van het plangebied krijgt de bestemming "Groen", een groot deel met de subbestemming 'specifieke vorm van natuur – leefgebied' voor een ecologische invulling van deze groene zone. 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 zullen op termijn worden 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 echter geen deel uit van het onderhavige plan.

#### *Procedurele medewerking*

Het door Mulleners ontwikkelde bouwplan is daarmee veel minder ingrijpend dan op basis van de uitwerkingsregels mogelijk is en ook veel minder omvangrijk dan het oude plan van Servatius voor deze locatie. Het college is voornemens medewerking te verlenen aan het door Mulleners ontwikkelde plan door het in procedure brengen van een uitwerkingsplan. In dit uitwerkingsplan wordt alleen het door Mulleners ontwikkelde plan mogelijk gemaakt: de ruimere bebouwingmogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan Maastricht West nog voor het gebied gelden komen na vaststelling van het uitwerkingsplan te vervallen.

#### *Tervisielegging van het ontwerp*

Om te voorkomen dat de tervisielegging volledig in de vakantieperiode valt, is besloten om met de tervisielegging te starten op 20 juli 2018. Vanaf deze datum ligt het ontwerp van het uitwerkingsplan voor een periode van zes weken ter visie. Iedereen kan tijdens deze periode mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college burgemeester en wethouders. Het plan wordt in deze periode ook voorgelegd aan adviserende instanties zoals de provincie, het waterschap en de brandweer. Daarna zal het college een besluit nemen over het (eventueel gewijzigde) uitwerkingsplan. Met Mulleners Vastgoed is contractueel overeengekomen dat Mulleners de gemeentelijke plankosten voor zijn rekening neemt.

Ik vertrouw erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gert-Jan Krabbendam,  
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.