

Samenvatting

Het college brengt het ontwerp van het uitwerkingsplan Ravelijnstraat in procedure. Dit uitwerkingsplan maakt het bouwplan van Mulleners Vastgoed mogelijk, voor twaalf vrijstaande woningen op ruime percelen 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 zal deel uitmaken van de aaneengesloten groengordel in de Hoge en Lage Fronten.

Vanaf 20 juli ligt het ontwerp voor een periode van zes weken ter visie. In deze periode kan iedereen een zienswijze bij burgemeester en wethouders indienen. Het plan wordt ook voorgelegd aan adviserende instanties zoals de provincie en het waterschap.

Hierna neemt het college een besluit over het (eventueel gewijzigd) uitwerkingsplan.

Beslispunten

1. In te stemmen met het voorliggend ontwerp van het uitwerkingsplan Ravelijnstraat;
2. In te stemmen met het opstarten van de uitwerkingsprocedure door het ter visie leggen van het ontwerp van het uitwerkingsplan Ravelijnstraat en het houden van het reguliere vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 juli 2018:

Conform

Aanleiding

Het uitwerkingsplan Ravelijnstraat zal de bouw van twaalf vrijstaande woningen op ruime percelen mogelijk maken nabij de hoek Ravelijnstraat-Halvemaanstraat. Het overige deel van het plangebied krijgt een groene inrichting en zal deel gaan uitmaken van de aaneengesloten groengordel in de Hoge en Lage Fronten.

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 dus veel 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 op ruime kavels en een grotendeels ecologische invulling en functie van de onbebouwde gronden in het plangebied.

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, voorziet in een uit te werken woonbestemming ter plaatse.

In oktober 2016 zijn verder de voorgenomen afspraken tussen gemeente en Servatius – in het kader van de herijking herstructureringsbeleid – toegelicht aan de buurt tijdens een informatiebijeenkomst.

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 Halvemaanstraat, een woonwagenlocatie met 4 standplaatsen aan het Erfprinsbastion en grondgebonden woningen aan de Ravelijnstraat en aan 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.

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: de kleinste percelen hebben een oppervlakte van ca. 800 m². De woningen worden vrijstaand gebouwd in twee of drie bouwlagen, tot een maximale bouwhoogte van 9 meter, 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.

Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

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.

Personeel en organisatie

Niet van toepassing

Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

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 (collegevoorstel d.d. 22 mei 2018, reg. nr. 2018-15342).

Aanbestedingen

Niet van toepassing

Participatie tot heden

Niet van toepassing.

Voorstel

1. In te stemmen met het voorliggend ontwerp van het uitwerkingsplan Ravelijnstraat;
2. In te stemmen met het opstarten van de uitwerkingsprocedure door middel van het ter visie leggen van het ontwerp van het uitwerkingsplan Ravelijnstraat en het houden van het reguliere vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de brandweer. Tevens wordt het plan gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze indienen. Het college zal zich in het kader van de vaststelling van het plan de zienswijzen beantwoorden en aangeven welke gevolgen de zienswijzen hebben voor de vaststelling van het uitwerkingsplan.