



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van LPM
mevrouw C.J. Nuyts

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake Ravelijn

DATUM
28 juni 2018

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
JM (Judith) Egter

TELEFOONNUMMER
043 350 4466

ONZE REFERENTIE
2018-16960

E-MAILADRES
judith.egter@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

VERZONDEN 28 JUNI 2018

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1: De wethouder heeft aangegeven, dat er in de buurt consensus moet zijn voor het plan maar die consensus is er niet. Hoe zwaar weegt de consensus? Wat is de consequentie als er geen consensus is voor het plan?

Antwoord 1:

Het college stelt zich op het standpunt dat het belangrijk is om zoveel mogelijk draagvlak voor een bouwplan te creëren. Dit is de taak van de initiatiefnemer, in dit geval Mulleners. Meer dan eens, lukt het niet om met iedere betrokkene tot consensus te komen en dit is ook geen verplichting.

Vraag 2: Maastricht heeft steeds minder natuur, minder landbouwgrond en er zijn voldoende braakliggende terreinen elders om te bouwen, waarom hier?

Antwoord 2:

Het woningbouwplan voor de Ravelijn past binnen het streven van de gemeente naar een compacte stad en woningbouw binnen het stedelijk gebied. Verder heeft het plangebied de bestemming "wonen met uitwerkingsverplichting". De gemeenteraad heeft met deze bestemming ingestemd bij de actualisatie van het bestemmingsplan Maastricht West op 18 september 2012. Alleen de SP stemde tegen. De ontwikkelaar heeft eigendommen in het gebied kan hier dus woningen bouwen, mits het uitwerkingsverzoek en de omgevingsvergunning voor dit plan zijn toegekend door het college.

Vraag 3: Mulleners vastgoed kwam aanvankelijk niet uit met zijn te uitgebreide bouwplannen en daarom heeft de gemeente extra percelen grond verkocht aan Mulleners. Lag het niet meer voor de hand om de plannen aan te passen en de villa's te reduceren? Had u dit niet eerst aan de raad moeten voorleggen en was voor deze overdracht de toestemming van de gemeenteraad nodig?

Antwoord 3:

De percelen zijn nog niet verkocht. Zodra verkoop in een volgende fase aan de orde is, dan geschiedt deze op marktconforme voorwaarden tegen een bedrag lager dan € 1 miljoen.

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
28 juni 2018

Toestemming van de raad is dan niet nodig conform de financiële verordening 117-201. Desondanks zal de verkoop met een peilingvoorstel aan de raad worden voorgelegd omdat de grond niet openbaar wordt aangeboden.

Het plan van Mulleners voldoet verder aan de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan. Er is daarom geen grond waarop de gemeente de ontwikkelaar kan verplichten om zijn plan te wijzigen.

Vraag 4: Nu is het een mooi open natuurgebied met veel dieren, straks is het een grote parkeerplaats en huizen die ook ergens anders gebouwd hadden kunnen worden. Welke terreinen liggen nog braak waar villa's gebouwd kunnen worden?

Antwoord 4:

Na de vaststelling van het uitwerkingsplan, is op deze locatie geen verdere woningbouw meer mogelijk. Dit zal worden vastgelegd in het uitwerkingplan Ravelijn. Het resterende gebied van circa 13.000 m², wordt een ecologische zone die zeer geschikt is als woon- en leefgebied voor diverse dieren.

Vraag 5: Mulleners is ook voornemens een weg aan te leggen op de Ravelijn waar nu de kinderen op straat spelen. Dat is niet kindvriendelijk maar ook verkeersgevaarlijk, omdat het qua ruimte heel krap is. Wordt straks ook het grasveld in de Ravelijn opgeofferd?

Antwoord 5:

U doelt waarschijnlijk op de ontsluitingsweg van de nieuwe woningen, die zal aansluiten op de oostzijde van de Halvemaanstraat. Het grasveld tegenover dit deel van de Halvemaanstraat blijft onaangetast. In de omgeving blijft er voldoende plek voor kinderen die buiten willen spelen zonder dat zij te duchten hebben van het verkeer. De toename van de verkeersintensiteit ten gevolge van de twaalf extra woningen is naar verwachting gering.

Vraag 6: Ook wordt het speelveldje ingewisseld en de volkstuinten worden deels opgeheven of gehalveerd. De tuiniers worden hun plezier in het tuinieren ontnomen en de meesten wonen in een flat. Wordt er een andere volkstuin aangeboden?

Antwoord 6:

Met het speelveldje bedoelt u waarschijnlijk het voormalige voetbalveld, waar woningen komen. Dit veldje is al vanaf 2001 in gebruik door een agrariër.

Met de vier volkstuinhuurders is overleg geweest en gezocht naar een mogelijkheid om hen tegemoet te komen. In twee gevallen is dit naar tevredenheid van de huurders gelukt. Conform gebruiksovereenkomst, is de gemeente niet verplicht om een andere volkstuin aan te bieden.

Vraag 7:

De Ravelijn dient als monument een geïsoleerde ligging te behouden maar er wordt een wijk tegenaan gebouwd. Waarom wordt deze voorwaarde waarin de Ravelijn gesitueerd moet zijn, niet gerespecteerd? Mag dit zo maar?

Antwoord 7:

De geïsoleerde ligging van de Ravelijn wordt door de plannen niet aangetast. De bestaande houtwal blijft als een groene buffer aanwezig en de nieuwe woningen zijn op gepaste afstand hiervan gepositioneerd.

De plannen zijn besproken met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Stichting Menno van Coehoorn en Maastricht Vestingstad. Deze belanghebbenden hebben tijdens het overleg geen bezwaren tegen de plannen geuit.



DATUM
28 juni 2018

Vraag 8:

U laat boven op het schootsveld bouwen en tast hiermee het culturele erfgoed aan. Waarom respecteert u ons cultureel erfgoed niet?

Antwoord 8:

Conform bestemmingsplan, geldt er een uitwerkingsplicht voor het realiseren van woningbouw op dit schootsveld. Overigens reiken de oorspronkelijke schootsvelden veel verder dan deze vandaag de dag nog aanwezig zijn. Zo liggen ook woningen aan straten als bijvoorbeeld de Ravelijnstraat en Vaubanstraat, binnen het oorspronkelijke schootsveld. De huidige plannen respecteren de vestingwerken zowel bovengronds alsook ondergronds (luistergangen) volledig.

Vraag 9:

In de nota cultureel erfgoed geeft u aan dat een monument als de vestingwerken moet kunnen ademen, maar u laat er een villawijk vlak tegen aan bouwen. U laat steeds meer principes varen en in onze ogen tast u hiermee ons cultureel erfgoed aan. Graag uw reactie.

Antwoord 9:

De afstand van de vestingwerken tot aan de woningen is minimaal 100m en is daarmee ruim voldoende om de vestingwerken te laten "ademen". De villawijk wordt niet tegen de vestingwerken aangebouwd.

Vraag 10:

Wat is de rol van de Raad t.a.v. plan en wanneer ligt besluitvorming voor?

Antwoord 10:

De raad heeft geen rol in de vaststelling van het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning. Zij heeft immers al haar goedkeuring voor woningbouw uitgesproken bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 1994 en in 2012, bij de actualisatie van het plan. Het uitwerkingsplan wordt naar verwachting op 20 juli 2018 ter visie gelegd. Vanwege de zomervakantieperiode is de start van de procedure zo gekozen, dat de termijn van ter visielegging gedeeltelijk buiten de bouwvak valt. De exacte datum wordt nog gecommuniceerd met de bewonersvereniging van de Ravelijn.

Vraag 11:

Heeft de gemeente voordat Mulleners het perceel kocht, toezeggingen gedaan aan Mulleners toen hij zijn bouwplannen ontvouwde? Zo nee, Mulleners zal toch niet tot aankoop van een perceel overgaan als hij zijn plan niet kan realiseren?

Antwoord 11:

Zoals vermeld bij antwoord 3, zijn de percelen nog niet verkocht. Er zijn aan Mulleners ook geen toezeggingen gedaan. Rond 22 mei is wel van een intentieovereenkomst met Mulleners gesloten. Hierin staat dat Mulleners en de gemeente gedurende (maximaal) zes maanden de haalbaarheid van het woningbouwplan zullen onderzoeken. Verder mag Mulleners ervan uitgaan dat haar plan daar is toegestaan op grond van het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan, waar Mulleners met haar uitwerking ruimschoots binnen blijft.

Vraag 12:

Welke projecten van Mulleners of waar hij deel uit maakt, zijn de laatste jaren gerealiseerd en hoeveel staan er in Maastricht nog op stapel?

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
28 juni 2018

Antwoord 12:

Hierover kunt u het beste contact opnemen met de ontwikkelaar of diens website raadplegen:
<http://www.mullenersvastgoed.nl>.

Vraag 13:

Is er grote behoefte in Maastricht aan villa's van € 700.000, - ?

Antwoord 13:

Dit is in de eerste plaats ter afweging door de initiatiefnemer (investeerder). Nieuwbouw van twaalf vrijstaande, luxe stadswoningen sluit aan bij de vraag naar dure woningen en concurreert niet met de bestaande (plan)voorraad. De realisatie van die woonvraag in een stedelijk woonmilieu, respectievelijk het vasthouden van huishoudens met hogere inkomens, is een doelstelling van de woonprogrammering en het door uw raad in de woonvisie vastgelegde woonbeleid. Door de realisatie van dit bouwplan wordt de bebouwing van het plangebied tot een minimum beperkt en wordt tegemoet gekomen aan het ruim opgezette en groene karakter van deze locatie.

Vraag 14:

Wat is de rol van de gemeente/gemeenteraad t.a.v. de invulling van deze bouwplannen, qua volume, prijs, aantal, bouwmassa, de verkeersintensiteit in deze buurt die dit plan met zich meebrengt.

Antwoord 14:

De bouwvoorschriften vindt u in het bestemmingsplan Maastricht – West, zoals door uw raad vastgesteld op 18 september 2012. Het college toetst of het bouwplan aan deze voorschriften voldoet. Daarnaast toetst het college het plan aan eventuele andere wet- en regelgeving. Zo is in de woningprogrammering vastgesteld dat in het gebied maximaal twaalf woningen gebouwd mogen worden.

Over de prijs heeft de gemeente geen zeggenschap.

Het college is ook bevoegd om te beslissen op de omgevingsvergunning.

De raad speelt in de wettelijke procedures verder geen rol.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu,


Gert-Jan Krabbendam

Vragen ex art. 47 RvO