



Agendapunt	B08	
Collegevergadering	18 - 12- 2018	
Onderwerp	Vaststelling uitwerkingsplan Ravelijnstraat	
Registratienummer	2018-39973	
Raad actief betrekken		
Organisatieonderdeel	BO Ruimte	
Behandelend ambtenaar		
	T	
	E	
Bijlagen	B_1 regels	
	B_2 verbeelding	
	B_3 toelichting	
	B_4 raadsinformatiebrief	
	B_5 zienswijzenrapport	
Stukken ter inzage		
Informatie	Openbaar	
Aanvullende verplichte publicatie		

**Betrokken tijdens opstellen collegevoorstel**

	datum	overeenstemming
Portefeuillehouder	10-12-2018	ja
Andere collegeleden		
Ondernemingsraad		
Georganiseerd Overleg		
Overig intern		

Akkoord met voorliggend collegevoorstel

	datum	standaardroute	spoedroute	Vp route
Manager organisatieonderdeel				
Lid Directieteam	11-12-2018	XXXXXXXXXX		XXXXXX
Toetsgroep			XXXXXXXXXX	XXXXXX
Gemeentesecretaris	14-12-18	[Handwritten signature]		
Portefeuillehouder Wethouder Krabbendam	14/12/18	[Redacted]		

Collegevoorstel



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 Halvemaanstraat, 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.

13. Communicatie

De bekendmaking van het vastgestelde uitwerkingsplan geschiedt op de daartoe gebruikelijke wijze, door middel van publicaties op de gemeentelijke website, in de Stadskrant en in de Staatscourant. Alle indieners van een zienswijze krijgen het vaststellingsbesluit van het college toegezonden.

Zienswijzenrapport
Ontwerp-uitwerkingsplan Ravelijnstraat

Ter visie van 20 juli t/m 30 augustus 2019

Zienswijzenrapport

Ontwerp-uitwerkingsplan Ravelijnstraat

Het ontwerp van het uitwerkingsplan Ravelijnstraat heeft ter visie gelegen van 20 juli t/m 30 augustus 2018. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. De Bewonersvereniging Ravelijn en het Buurtnetwerk Brusselsepoort hebben niet alleen een zienswijze tegen het ontwerp-uitwerkingsplan ingediend, maar tevens een aantal schriftelijke vragen met betrekking tot het uitwerkingsplan Ravelijnstraat aan de raad gericht. Bovendien verwijzen de Bewonersvereniging en het Buurtnetwerk in hun zienswijze naar de brief van 3 juni 2018, waarin zij een aantal bezwaren tegen het bouwplan hebben opgenomen. Zowel de vragen aan de raad als de reactie op het bouwplan maken deel uit van dit zienswijzenrapport.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingediend en voldoen aan de hieraan te stellen eisen. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Door de volgende personen/verenigingen zijn zienswijzen ingediend:

- I. -----, p/a -----, 6217 LX Maastricht
- II. ----- en ----- (aan de raad gericht), p/a -----, 6217 LX Maastricht
- III. ----- en ----- (m.b.t. het bouwplan), p/a -----, 6217 LX Maastricht
- IV. -----, -----, -----, ----- en -----, p/a -----, 6217 LZ Maastricht
- V. -----, -----, 6217 LZ Maastricht
- VI. -----, -----, 6217 NE Maastricht
- VII. -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, ----- en -----, p/a -----, 6217 LZ Maastricht
- VIII. -----, Postbus -----, 6040 AE Roermond

In dit zienswijzenrapport zijn de zienswijzen per indiener opgenomen; de beantwoording daarvan volgt *cursief* op elk zienswijzenonderdeel.

Zienswijze I.

----- en ----- – zienswijze tegen ontwerp-uitwerkingsplan

1. Het ontwerp-uitwerkingsplan voldoet, naar de mening van ----- en -----, niet aan de in het moederplan gestelde uitwerkingsregel 2: het uitwerkingsplan wordt niet vastgesteld voordat er een definitief inzicht bestaat in de gewenste ruimtelijke en functionele invulling van het gebied.

Naar het oordeel van het college bestaat er inmiddels voldoende inzicht in de gewenste ruimtelijke en functionele invulling van het gebied. De planvorming voorziet zoals bekend in het realiseren van twaalf vrijstaande eengezinswoningen op ruime kavels, die deels ontsloten worden door een nieuwe toegangsweg. Het overige deel van het plangebied behoudt een groene inrichting, met ruimte voor natuurontwikkeling.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Bovendien moet een uitwerkingsplan worden getoetst aan de thans geldende wet- en regelgeving. Op basis van artikel 1.1.1 lid 3 en artikel 3.1.6 sub 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing op een uitwerkingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg blijkt in elk geval eenduidig dat bij het schrappen van plancapaciteit het intrekken van bouwtitels en verleende omgevingsvergunningen voor woningbouw hoort. Daarbij worden ook (vaak latente) bouwtitels op kavels van particulieren en kleine zelfstandige ondernemers geraakt. Het is belangrijk dat burgers helderheid krijgen over wat zij van de overheid mogen verwachten, dat er termijnen worden gehanteerd. Maar ook dat het overheidsbeleid zich richt op het publieke belang. Ook wordt er in dit kader met betrekking tot eventuele behoefte verwezen naar maatregelen ter voorkoming van zgn. “vraaggezwicht” gedrag van Zuid-Limburgse gemeenten.

Het voornemen is getoetst aan de zgn. ladder van duurzame verstedelijking. Uit deze toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en in de woonprogrammering wordt uitgesproken dat er behoefte bestaat aan het realiseren van woningen in het bovenste segment van de woningmarkt. Aan deze vraag naar nichewoningen, specifiek de vraag naar dergelijke woningen in een stedelijke omgeving op geringe afstand van de binnenstad, wordt met het onderhavige bouwplan voldaan. De plancapaciteit neemt met de vaststelling van dit uitwerkingsplan af, gelet op het feit dat het “moederplan” – het bestemmingsplan Maastricht West, waarin de uit te werken woonbestemming is opgenomen – een onbeperkt aantal woningen ter plaatse mogelijk maakt. Van het intrekken van bouwtitels op kavels van particulieren en kleine zelfstandige ondernemers is geen sprake.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Het uitwerkingsplan gaat met betrekking tot de behoefte aan deze “niche”-woningen volledig voorbij aan de in verschillende visiedocumenten beschreven kern van de problematiek: vergrijzing en het voor vele inwoners van de binnenstad bedreigde vooruitzicht van de

binnenstad als luidruchtige campus, bevolkt door hoofdzakelijk buitenlandse studenten. Zonder twijfel leidt een dergelijke “vraaggezwichte” tendens, de ombouw van kapitale panden in het bezit van ouderen en/of hun erfgenamen tot studentenwoningen, tot behoefte aan rustige wijken rond datzelfde centrum van de stad.

In het door de raad in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Maastricht West is een uitwerkingsplicht voor woningbouw ten zuiden van de Ravelijnbuurt opgenomen. Deze uit te werken bouwtitel wordt aangemerkt als harde bouwplancapaciteit en past in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020. In eerdere plannen voor deze locatie was er sprake van de realisatie van woontorentjes met appartementen, een groter aantal eengezinswoningen alsmede een woonwagenlocatie. Conform lokale (Woonprogrammering Maastricht 2016-2020) en regionale afspraak (Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) is het bouwvolume in het voorliggende bouwplan fors teruggebracht. Door de uitwerkingsplicht van 2012 is het bouwplan te beschouwen als een zgn. “pijplijnplan”: een plan of locatie waarover vergaande, zowel publiekrechtelijke alsook privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt. Volledig schrappen van het plan was ongewenst en ook kwalitatief onnodig. Dit heeft uiteindelijk geleid tot toestemming voor de bouw van een beperkt aantal woningen. Hierbij heeft het algemeen belang geprevaleerd boven het belang van initiatiefnemers. De locatie Ravelijn in een rustige stadswijk is geschikt om huishoudens met hogere inkomens voor de stad vast te houden en past in het lokaal en regionaal woonbeleid. De nieuwbouw van twaalf vrijstaande luxe stadswoningen sluit aan bij de vraag naar luxe woningen in een stedelijk woonmilieu. 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 groen karakter van deze locatie. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de woningbouw in het Belvédère-Sphinxkwartier met veel gestapelde woningen in een centrumstedelijk woonmilieu. De realisatieopgave van betaalbare huurwoningen maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties. Op andere locaties wordt in deze woningvraag voorzien. Voor wat betreft vergrijzing van de bevolking en studenten(huisvesting) zijn en worden maatregelen getroffen in de uitvoering van het thema Wonen en Zorg, het Studentenprogramma als deelprogramma van de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020 en het programma StudentEnStad.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Uitgangspunt van de opstellers van het ontwerp-uitwerkingsplan is dat het hier gaat om een bestaand stedelijk gebied. Het voorgaande uitwerkingsplan uit 2003 had het er echter over dat de betreffende gronden deel uitmaken van het voormalige vrije schootsveld ten behoeve van de vesting Maastricht, tegenwoordig in gebruik als agrarisch gebied, en dat het resterende, niet te bebouwen deel in de toekomst deel zal gaan uitmaken van het nog te realiseren Noorderpark. Wat de ----- betreft is het plangebied natuur- en cultuurgebied in de stad. De Natuurvisie 2025, fundamenteel document voor de verkregen subsidie van de rijksoverheid ter bescherming van o.a. muurhagedissen en hazelwormen, stelt eenduidig dat de schootsvelden van de Hoge Fronten en Fort Koning Willem I vrij blijven van bebouwing. Schootsvelden waarbij overigens niet met gelijke maten lijkt te worden gemeten. Het gemeentelijk ontwerp schenkt daar helaas geen aandacht aan. Dit verbaast niet, gelet op het feit dat de verzoeker om dit uitwerkingsplan – MVJ Ontwikkelingen B.V. – de opdrachtgever van de opsteller van het ontwerp-uitwerkingsplan – Vandewall Planologisch

Advies B.V. – blijkt te zijn en tevens, zo blijkt uit de intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar, tijdelijk zorg draagt voor de betaling van Vandewall.

*De Natuurvisie 2025 is geen beleidsdocument van de gemeente Maastricht. In de Vestingvisie Maastricht, die wel een beleidsdocument van de gemeente is, wordt het volgende geschreven: “Dit betekent **daar waar mogelijk** het openhouden van de schootsvelden, glacis en grachten...” (Vestingvisie Maastricht, blz. 45). Daar waar het de relatie tussen de Hoge en de Lage Fronten betreft is de Vestingvisie Maastricht steller: “De samenhang en de ruimtelijke alsmede de visuele relatie tussen de Hoge en Lage Fronten dient versterkt te worden door de groene parkgordel tussen beide te verbinden. Hierbij dient de structuur van schootsvelden en vestingwerken zichtbaar te blijven en versterkt te worden. De schootsvelden van de Hoge Fronten en Fort Koning Willem I blijven daarbij vrij van bebouwing.” (Vestingvisie Maastricht, blz. 45). Het onderhavige plangebied bevindt zich echter niet tussen de Hoge en de Lage Fronten.*

In tegenstelling tot datgene wat de indieners van de zienswijze beweren wordt door de gemeente niet met twee maten gemeten met betrekking tot de schootsvelden. De situatie rondom Fort St. Pieter kan niet worden vergeleken met de situatie rondom de Ravelijn en de Hoge Fronten, gelet op het feit dat het twee volstrekt verschillende gebieden zijn, met volstrekt andere fysieke uitgangspunten. De keuze om het plangebied (deels) te bebouwen is reeds gemaakt in het kader van de vaststelling van het eerste bestemmingsplan Maastricht West in 1994 en bevestigd met de vaststelling van het tweede (en nog steeds geldende) bestemmingsplan Maastricht West in 2012. Daarbij wordt de grens van het rijksmonument gerespecteerd.

Gelet op het feit dat het hier een gebiedsontwikkeling door een particulier ontwikkelaar betreft, draagt de particuliere ontwikkelaar zorg voor het leveren van het daarop afgestemde planologische regime (in dit geval een uitwerkingsplan). De ontwikkelaar heeft daartoe het bureau Vandewall Planologisch Advies in de arm genomen. De gemeente toetst vervolgens of het door Vandewall aangeleverde ruimtelijke plan compleet is en voldoet aan het lokale, provinciale en landelijke beleid.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Volgens de richtlijnen van de gemeente met betrekking tot monumenten zijn er twee soorten bedreigingen voor het Maastrichts cultureel erfgoed: een gebrek aan menselijk ingrijpen en onzorgvuldig menselijk ingrijpen. De voormalige woonschool Ravelijn is een gemeentelijk monument, onder meer om haar geïsoleerde ligging, waarover in de als bijlage bij het bestemmingsplan Maastricht West gevoegde “Inventarisatie” wordt opgemerkt dat ieder initiatief en iedere ontwikkeling anders is en er daarom maatwerk dient te worden geleverd; nadere cultuurhistorische randvoorwaarden kunnen dan aan de orde zijn. In het ontwerp-uitwerkingsplan is helaas niet ingegaan op die randvoorwaarden. Er bestaat daarom dus nog geen definitief inzicht in de gewenste invulling van het gebied. Kwaliteitscontrole had in dit verband ook minimaal door uw ambtelijk apparaat moeten hebben plaatsvinden. De ambtseed voorziet immers in zowel zorgvuldigheid als ook voorzichtigheid met het aannemen van geschenken.

De voormalige woonschool Ravelijn, die de status van gemeentelijk monument heeft, wordt door de bouwplannen niet aangetast. De bebouwing vindt plaats ten zuiden van de bebouwing van de Ravelijn. Inderdaad staat in de inventarisatie dat één van de kenmerken van de Ravelijn de – ten dele – geïsoleerde ligging is. Deze geïsoleerde ligging wordt naar het oordeel van de gemeente niet onevenredig aangetast. De bebouwing is voorzien ten

zuiden van de aan de Halvemaanstraat gelegen houtsingel, waarbij de nieuwe woningen op ruime afstand van de houtsingel zijn gesitueerd als gevolg van de grootte van de percelen in het plangebied. Dientengevolge ziet de stedenbouwkundige opbouw er, gezien van noord naar zuid, als volgt uit: bestaande woningen noordzijde Halvemaanstraat (geen voortuinen, direct aan de straat) – Halvemaanstraat – houtsingel – achtertuinen nieuwe woningen – nieuwe woningen – voortuinen – nieuwe ontsluitingsstraat. De grotendeels geïsoleerde ligging van het wijkje de Ravelijn blijft daarmee in stand als gevolg van het feit dat de Halvemaanstraat geen rol speelt in de oriëntatie van de nieuwbouw en ook de houtsingel parallel aan de Halvemaanstraat blijft bestaan en zelfs – waar nodig – verdicht wordt. Terecht wordt opgemerkt dat in de toelichting geen cultuurhistorische onderbouwing van het stedenbouwkundig plan is opgenomen, waarin wordt ingegaan op de aanwezige cultuurhistorische waarden van de omgeving. Een dergelijke paragraaf zal daarom alsnog worden opgenomen.

Deze zienswijze is gegrond.

6. Diverse documenten verwijzen naar de bestemming “Wonen met uitwerking”, zoals reeds door de gemeenteraad vastgelegd in 1994 en 2012. Gezien de gesprekken tussen ---- met betrokkenen bestaat er echter, naar het oordeel van de bewonersvereniging, geen definitief inzicht of er bij de betreffende besluitvorming inderdaad is geconcludeerd dat de toen beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar was. Oorspronkelijk waren de voetbalvelden eigendom van het Burgerlijk Ambbestuur. Het is niet inzichtelijk onder welke voorwaarden de betreffende percelen aan woningcorporatie Servatius zijn overgedragen en of de verkoop van maatschappelijk vastgoed – gronden, die overigens vervuild blijken te zijn – aan een private marktpartij volgens de geldende regelgeving heeft plaatsgevonden.

De overdracht van de gronden destijds staat in het kader van deze procedure niet ter discussie. Servatius kon over de gronden beschikken als iedere andere grondeigenaar, zonder specifieke randvoorwaarden. De overdracht van de gronden van Servatius aan de ontwikkelaar heeft volgens de geldende regelgeving plaatsgevonden.

Deze zienswijze is ongegrond.

7. De opstellers van de uitwerkingsplannen voor dit gebied uit 2003 (niet doorgezet) en uit 2018 blijken dezelfde mensen te zijn. Dit roept vragen op over een mogelijk beperkt (geworden) blikveld.

De gemeente deelt deze mening niet.

Deze zienswijze is ongegrond.

8. De planbeschrijving maakt geen melding van de Ravelijn als gemeentelijk monument. Daarnaast is ook uit het bijgevoegde fotomateriaal (blz. 7 van de toelichting van het ontwerp-uitwerkingsplan) niet op te maken dat de woningen aan de Ravelijnstraat in de huidige situatie een vrij uitzicht over het schootveld op de Hoge Fronten hebben. Ook de luchtfoto op blz. 8 geeft geen goed beeld van de geïsoleerde ligging van de Ravelijn. Desondanks wordt in het ontwerp aangegeven dat het plangebied aan alle zijden omringd zal worden door groenstructuren en dat de uitwerkingsplicht naar wonen zal komen te vervallen, zodat de nieuwe eigenaren van de te bouwen villa's wel blijvend van uitzicht op de Hoge Fronten mogen genieten.

Volgens het plan hoeven ten behoeve van de ontsluiting slechts kleinschalige aanpassingen of aanvullingen van de bestaande infrastructuur te worden gedaan. Dit klinkt goed, maar naar de mening van de bewonersvereniging Ravelijn gaat het om aanpassingen met grote gevolgen.

De foto's op blz. 7 van de toelichting op het uitwerkingsplan zijn alle genomen vanuit het perspectief van de bewoners van de Ravelijnstraat en geven dus wel degelijk een goed beeld van de bestaande situatie en het bestaande uitzicht op de Hoge Fronten. De luchtfoto op blz. 8 geeft de bestaande toestand goed weer. Dat het uitzicht van de woningen aan de Ravelijnstraat zal wijzigen als gevolg van de verwezenlijking van het uitwerkingsplan is, gelet op de voorgenomen bebouwing van een deel van het plangebied, onvermijdelijk. In de planbeschrijving wordt inderdaad niet vermeld dat de Ravelijn de status van gemeentelijk monument bezit. Aan de toelichting zal een paragraaf aan de toelichting van het uitwerkingsplan worden toegevoegd met betrekking tot de cultuurhistorische onderbouwing van het bouwplan in relatie tot de omgeving. Daarin zal ook melding worden gemaakt van het feit dat de Ravelijn de status van gemeentelijk monument heeft en wat de gevolgen van deze monumentenstatus voor de ontwikkeling van het bouwplan hebben gehad.

De ontsluiting van negen van de twaalf woningen geschiedt via een nieuwe ontsluitingsweg, die aansluiting geeft op de Halvemaanstraat in het noordoosten, de Ravelijnstraat in het westen en het Erfprinsbastion in het zuidwesten. Deze straat krijgt een eenrichtingsregime naar de Halvemaanstraat en heeft daarmee alleen een ontsluitingsfunctie voor het plangebied alsmede voor bewoners van de Halvemaanstraat. Voor andere weggebruikers dan de bewoners van voornoemde woningen en de bewoners van de Halvemaanstraat heeft het gebruikmaken van deze nieuwe ontsluitingsweg geen enkele zin. Qua verkeersdruk heeft deze nieuwe ontsluitingsweg geen gevolgen voor de bewoners van de Ravelijn, met uitzondering van het deel van de Halvemaanstraat parallel aan de houtsingel, waar de verkeersdruk naar verwachting zelfs nog lager wordt omdat een deel van het verkeer met de bestemming Halvemaanstraat van de nieuwe ontsluitingsweg gebruik zal maken.

Deze zienswijze is gegrond voor zover deze betrekking heeft op het ontbreken van een cultuurhistorische onderbouwing in de toelichting van het uitwerkingsplan, welke zal worden toegevoegd. Voor het overige deel is deze zienswijze ongegrond.

9. Volgens het ontwerp-uitwerkingsplan kan resumerend worden aangegeven dat de beoogde bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor de leegstand en derhalve het woon- en leefklimaat elders door leegstand als gevolg van dit bouwplan niet wordt aangetast. De relatie met de leegstand van vergelijkbaar grote, dure panden in de binnenstad is echter niet onderzocht. Dat soort panden wordt over het algemeen momenteel "vraaggezwicht" ongebouwd tot bijvoorbeeld studentenwoningen en/of overnachtingsfaciliteit voor toeristen.

Zoals reeds eerder aangegeven is het plangebied een geschikte locatie om huishoudens met hogere inkomens voor de stad vast te houden en past deze ontwikkeling in het lokaal en regionaal woonbeleid. De nieuwbouw van twaalf vrijstaande luxe stadswoningen sluit aan bij de vraag naar luxe woningen in een stedelijk woonmilieu. De vergelijking met grote dure panden in de binnenstad kan niet worden gemaakt, enerzijds omdat daar sprake is van een binnenstedelijk woonmilieu (de binnenstad, met de daarbij behorende functiemenging) en anderzijds omdat het in het geval het onderhavige plangebied woningen op ruime percelen betreft, die men in de binnenstad niet aantreft.

Deze zienswijze is ongegrond.

10. Tegengesproken wordt dat het een opgave voor Maastricht zou zijn dit woonmilieu (rustig, in de nabijheid van de binnenstad), waaraan concrete behoefte zou bestaan en dat een aanvulling is op de bestaande voorraad, daadwerkelijk te realiseren om zich zo te kunnen blijven profileren als aantrekkelijke stad (zie blz. 14 van de toelichting van het ontwerp-uitwerkingsplan). O.a. Sphinx-Zuid ontwikkelt zich momenteel al als zodanig. Bovendien werd in het voorgaande uitwerkingsplan expliciet aangegeven dat het weliswaar geen deel uitmaakt van Belvédère, maar dat het gehanteerde gedachtegoed toen hetzelfde was als dat van Belvédère, waarin 4.000 woningen zouden worden gebouwd in een periode van 25 jaar.

De locatie Ravelijn in een rustige stadswijk is geschikt om huishoudens met hogere inkomens voor de stad vast te houden en past in het lokaal en regionaal woonbeleid. De nieuwbouw van twaalf vrijstaande luxe stadswoningen sluit aan bij de vraag naar dure woningen in een stedelijk woonmilieu. 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 groen karakter van deze locatie. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de woningbouw in het Belvédère-Sphinxkwartier met veel gestapelde woningen in een centrumstedelijk woonmilieu.

Het oude uitwerkingsplan speelt geen rol meer: de omstandigheden zijn inmiddels gewijzigd, de bouwopgave voor Belvédère is aanmerkelijk naar beneden bijgeschroefd en ook de bebouwing waarin het oude uitwerkingsplan (dat overigens niet is vastgesteld) voorzag was – met woontorentjes, een woonwagenlocatie en een aantal vrijstaande woningen op aanmerkelijk kleinere percelen dan nu het geval is – niet vergelijkbaar met het nu in procedure gebrachte uitwerkingsplan.

Deze zienswijze is ongegrond.

11. Terecht staat op blz. 14 van de toelichting van het ontwerp dat het POL 2014 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de gemeenten opdragen om onbenutte bouwtitels te schrappen. Desondanks wilde de gemeente tijdens onderhandelingen in het kader van de afspraken met woningcorporatie Servatius niet overgaan tot het volledig schrappen van deze locatie, maar wilde men meewerken aan een kleinschalig bouwproject. Verzocht wordt om inzicht in de betreffende documenten, zodat de bewonersvereniging geen gebruik hoeft te maken van de WOB-regeling.
Het heeft er alle schijn van dat de gemeente er belang bij had om de bestemming “Wonen – uit te werken” in 2012 te handhaven met het oog op de waarde van de betreffende gebiedsdelen voor de toenmalige eigenaar, woningcorporatie Servatius. Aangezien deze eigenaar toen in ernstige financiële nood verkeerde zou Servatius door het wijzigen van de woonbestemming met praktisch onverkoopbare grond met een lage boekwaarde blijven zitten. Overigens heeft Servatius per e-mail in 2014 nog bevestigd geen bouwplannen voor het huidige plangebied te hebben.

Nadat woningcorporatie Servatius haar plannen voor bebouwing van het plangebied heeft ingetrokken lagen er geen concrete bouwplannen voor het plangebied voor, totdat Mulleners zich bij de gemeente meldde met het onderhavige bouwplan. Weliswaar lag er op grond van het bestemmingsplan Maastricht West formeel gezien een ruime bouwmogelijkheid, maar het restrictieve woningbouwbeleid van de provincie, dat vanaf 2013 steeds meer vorm kreeg, moest nog vertaald worden naar het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daartoe heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente

enerzijds en woningbouwcorporaties alsmede andere ontwikkelaars anderzijds over het terugbrengen van bestaande bouwmogelijkheden (de zgn. “herstructureringsopgave”). In het geval van de gronden aan de Ravelijnstraat hebben toen gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en Servatius, de toenmalige eigenaar van een omvangrijk deel van de gronden aldaar. Deze gesprekken hebben in november 2016 geresulteerd in afspraken omtrent nieuwbouwmogelijkheden in het onderhavige plangebied. Deze afspraken zijn vervolgens opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Voor het plangebied betekent dit dat overeengekomen is (en als zodanig in de gemeentelijke woningbouwprogrammering is opgenomen) dat de oorspronkelijke plancapaciteit fors zou worden teruggebracht tot het realiseren van twaalf vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen op ruime kavels in het topsegment dan wel het realiseren van twaalf eengezinswoningen en twintig ouderenwoningen.

Servatius heeft zijn eigendommen in het plangebied vervolgens verkocht aan de ontwikkelaar Mulleners, welke een voorkeur had voor het realiseren van de twaalf vrijstaande woningen in het plangebied en besloten heeft af te zien van het realiseren van de variant bestaande uit twaalf woningen en twintig ouderenwoningen. In 2017 heeft Mulleners een daartoe strekkend initiatiefplan ingediend bij de gemeente, in overeenstemming met de afspraken tussen gemeente en Servatius en overeenkomstig de woningbouwprogrammering.

Het handhaven van de woonbestemming in het plangebied bij de vaststelling van het bestemmingsplan Maastricht West in 2012 had niets te maken met de veronderstelde financiële nood van Servatius.

Deze zienswijze is ongegrond.

12. Met de kennis van nu zou het bestemmingsplan Maastricht West op dit moment nooit als hamerstuk geactualiseerd worden. Waarom dan niet nog eens goed inhoudelijk kijken naar wat de gevolgen zijn, voordat er onherstelbare schade ontstaat in dit cultuurhistorisch attentiegebied en natuurgebied?

Met doet nu echter alsof de gemeente voor een minimale vorm van bebouwing koos, terwijl het minimum – wet- en regelgeving met betrekking tot die keuze daargelaten – het eenvoudigweg schrappen van de bouwmogelijkheid was.

Niet wordt ingezien waarom het bestemmingsplan Maastricht West op dit moment niet op dezelfde wijze geactualiseerd had kunnen worden. Het stringente woonbeleid, met tegelijkertijd de behoefte aan woningen in dit luxesegment, zou nu nog steeds aanleiding geven de ruime bouwmogelijkheden van de uit te werken woonbestemming in het oude bestemmingsplan uit 1994 te beperken tot de invulling van het plangebied die nu is voorzien. Vanzelfsprekend mogen daarbij de cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het plangebied en de nabije omgeving niet onevenredig worden aangetast. Het volledig schrappen van de bouwmogelijkheid was en is echter niet aan de orde.

Deze zienswijze is ongegrond.

13. Het is duidelijk dat de gemeente Maastricht een zichtbare verbinding tussen de Hoge Fronten, de Lage Fronten en Fort Willem in het Frontenpark ondersteunt. Dit gebied herbergt op diverse vlakken een rijke historie, met wezenlijke lessen ook voor heden en toekomst. Qua cultuur, economische en industriële groei, maar zeker ook op ecologisch vlak luistert het allemaal vrij nauw. Verstedelijking, vervuiling en natuur bevinden zich vaak op luttele afstand van elkaar, des te meer reden om de bescherming van de natuur extra in acht te nemen.

Vooral de inspanningen zoals in het kennisportaal Ruimtelijke Adaptatie motiveren om een integrale denk- en zienswijze met betrekking tot groenere steden in acht te nemen. De muurhagedis is, net als de *Mestreechter Geis*, een kenmerkend gegeven van de stad Maastricht. Met dien verstande dat de muurhagedis nergens anders in Nederland van nature voorkomt. De inspanningen om deze streng beschermde diersoort, samen met de eveneens beschermde hazelworm, veilig te stellen tijdens de bouw van de nieuwe Noorderbrug en om deze als natuurcompenserende maatregel te verplaatsen naar de Belvédèreberg verdienen alle lof. Maar, niet alles kan door de mens gestuurd worden. De muurhagedis en de hazelworm hebben in de Hoge Fronten hun leefgebied, maar het is ook duidelijk dat de aanpalende terreinen tot hun habitat behoren. Dat is van de muurhagedis al zeker te stellen, dankzij bewegende beelden die onlangs in augustus zijn gemaakt (zie foto's: <http://photos.app.goo.gl/b6KJr1FpcK6u5YLE9>).

Door de eventuele bouw van twaalf stadsvilla's in een besloten woonerf worden de risico's voor het welbevinden van de muurhagedis, de hazelworm en andere dieren sterk vergroot. Niet alleen tijdens een eventuele bouwperiode, waarin er volgens het natuurwaardenonderzoek van Bureau Verbeek mitigerende maatregelen zouden moeten worden getroffen om de muurhagedis van de bouwsite te weren, maar ook daarna. Mitigerende maatregelen zijn in feite al verstoringende maatregelen: de muurhagedis wordt belemmerd in zijn natuurlijke manier van doen en bewegen. Verder is er geen garantie dat de bewoners van de twaalf stadsvilla's de eventuele aanwezigheid van de muurhagedis, zoals wordt aangemerkt in datzelfde natuurwaardenonderzoek, zullen waarderen dan wel gedogen of tolereren. Dat is een onacceptabel risico. Stichting RAVON, voor bescherming van inheemse reptielen en amfibieën, erkent het belang van nauwgezette monitoring van de beschermde muurhagedis vanwege het dynamische en stedelijke karakter van Maastricht en voorziet risico's op basis van opgedane ervaringen.

Zoals in het uitwerkingsplan reeds is gesteld op blz. 18 van de toelichting is in de herfst van 2017 een ecologisch onderzoek verricht naar de natuurwaarden van het plangebied. In dit onderzoek werd al aangegeven dat ten behoeve van de eekhoorn, de muurhagedis en de hazelworm aanvullend onderzoek noodzakelijk was. Dit aanvullende onderzoek heeft voor wat betreft de eekhoorn in januari 2018 plaatsgevonden en voor wat betreft de muurhagedis en de hazelworm in de periode april-juli van dit jaar. Tijdens de inventarisaties ten behoeve van deze nadere onderzoeken zijn zowel de eekhoorn als de muurhagedis en de hazelworm niet in het plangebied aangetroffen.

De muurhagedis is een beschermde diersoort. Of de nieuwe bewoners de aanwezigheid van het dier zullen waarderen dan wel gedogen of tolereren is daarbij niet relevant; de muurhagedis wordt immers door wetgeving streng beschermd.

Deze zienswijze is gegrond voor zover deze betrekking heeft op het natuurwaardenonderzoek, dat ten tijde van het als ontwerp ter visie leggen van het uitwerkingsplan nog niet was afgerond in de vorm van nadere onderzoeken naar de eekhoorn, de muurhagedis en de hazelworm. De ecologische paragraaf in de toelichting van het uitwerkingsplan zal worden aangevuld met de sindsdien verrichte nadere onderzoeken. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

14. Grondig onderzoek in het betreffende gebied naar de aanwezige fauna en flora, gedurende een structureel langere periode dan slechts een paar dagdelen, voor het vaststellen van wat leefbaar kan worden geacht voor de streng beschermde diersoorten zoals de muurhagedis en de hazelworm is meer dan wenselijk, waarbij de bewonersvereniging Ravelijn opteert voor het handhaven van het bouwverbod met betrekking tot de betreffende percelen omdat het

veiligstellen van de muurhagedis en andere beschermde diersoorten prioriteit geniet boven economische belangen voor een zeer kleine groep.

De gemeente is ervan overtuigd dat het door Bureau Verbeek verrichte natuurwaardenonderzoek, alsmede de later verrichte nadere onderzoeken naar de aanwezigheid van de eekhoorn, de muurhagedis en de hazelworm, voldoen aan alle daaraan te stellen vakinhoudelijke eisen. Het onderzoek geeft geen aanleiding tot het schrappen van de bouwmogelijkheden in het gebied c.q. het handhaven van het bouwverbod.

Deze zienswijze is ongegrond.

15. De ----- is van mening dat het ter uitvoering vastleggen van mitigerende en ontsnipperende maatregelen in het bestemmingsplan niet op een bevredigende wijze mogelijk is. Hoogstens bij wijze van voorwaardelijke verplichting, maar daarmee is de benodigde samenhang van deze maatregelen niet te realiseren (immers, de verplichting geldt pas bij het aan bod komen van de individuele kavels). Mocht uit het aanvullend onderzoek de noodzaak van deze maatregelen blijken, dan is het plan kennelijk niet uitvoerbaar en voldoet daarmee niet aan de uitvoerbaarheidsverplichting van het Bro. Ook moet volgens het verkennend onderzoek onder ogen worden gezien dat het plan zal moeten worden aangepast wegens de aanwezigheid van de muurhagedis. De bewonersvereniging Ravelijn stelt daarmee vast dat de uitvoerbaarheid van het plan dat als ontwerp ter inzage is gelegd niet vaststaat.

Gelet op de resultaten van het aanvullende natuurwaardenonderzoek – de muurhagedis en de hazelworm alsmede eekhoornnesten werden niet aangetroffen – behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd op basis van artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming en zijn geen mitigerende maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de beschermde diersoorten in en nabij het plangebied, met uitzondering van het plaatsen van een reptielenscherm ter afscherming van het werkterrein voor de muurhagedis en de hazelworm. Gezien het broedseizoen van vogels, de provinciale vrijstellingsperiode voor de steenmarter, de eekhoorn en de hazelworm blijft een gecombineerde vrijstellingsperiode over die loopt van 15 augustus tot en met 30 september. Binnen deze periode is het risico het kleinst dat onverhoopt alsnog overtreding plaatsvindt van verboden uit de Wet natuurbescherming. Door de werkzaamheden voor het bouwplan in deze periode op te starten wordt op een goede manier invulling gegeven aan de zorgplicht uit die wet. Tevens wordt een aantal aanbevelingen gedaan met betrekking tot de inrichting en vormgeving van de bebouwing in het plangebied. Zo wordt aanbevolen om de houtkant van haagbeuk aan de zijde van de Halvemaanstraat te behouden ten behoeve van het fourageren van vleermuizen, vleermuisvriendelijke (straat)verlichting toe te passen, potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen in de architectuur van de woningen te creëren, schuine stoepranden/trottoirbanden aan te leggen om de barrièrewerking voor hazelwormen te verkleinen en het creëren van terreinelementen om een voorziening te treffen die in potentie kan dienen als leefgebied voor de muurhagedis. In het kader van de vergunningverlening zal een protocol worden opgesteld met betrekking tot de vraag hoe door de bouwheer gehandeld dient te worden in het geval er onverhoeds toch natuurwaarden worden aangetroffen op het bouwterrein.

Deze zienswijze is ongegrond.

16. Tot slot is de opsteller van het natuurwaardenonderzoek, [REDACTED], geen reptielenskundige, maar gespecialiseerd in vegetatie- en broedvogelkarteringen. De afwezige expertise op het terrein van de streng beschermde muurhagedis en hazelworm en het ruim onvoldoende verrichte veldonderzoek naar de eventueel duurzame aanwezigheid van met name de muurhagedis dienen de gemeente te doen besluiten eerst grondig onderzoek naar genoemde punten te doen.

Het natuurwaardenonderzoek van november 2017 is gevolgd door een nader onderzoek, specifiek naar het voorkomen van de eekhoornnesten, de hazelworm en de muurhagedis. Alle drie deze diersoorten zijn tijdens het nadere onderzoek niet in het plangebied aangetroffen. Er bestaat voor de gemeente geen reden om te twijfelen aan de expertise van het bureau dat deze onderzoeken heeft uitgevoerd.

Deze zienswijze is ongegrond.

17. In artikel 18 van de regels van het vigerende bestemmingsplan Maastricht West wordt gesteld dat het onderhavige plangebied alleen mag worden bebouwd voor zover bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en voor zover de bouwplannen niet strijdig zijn met de in de cultuurhistorische waardestelling toegekende waarden en toepasselijke richtlijnen, zoals vervat in de als bijlagen opgenomen rapporten “Inventarisatie bestemmingsplan Maastricht West”. In de richtlijnen met betrekking tot de Ravelijn staat vervolgens: “De Ravelijn vormt een autonoom stedenbouwkundig concept, dat volledig geïsoleerd in het stedelijk weefsel ligt.”

Voor de Ravelijnbewoners van vroeger en van nu is het begrip “geïsoleerde ligging” helder. De gemeente Maastricht benoemt dit als eerste belangrijke kenmerk voor het gemeentelijk monument, zonder te omschrijven wat daarmee wordt bedoeld. Aangenomen mag worden dat de omschrijving van dit kenmerk voldoende op schrift is gesteld in de archieven.

Daar nu toch kennelijk door wethouder Krabbendam deze term anders geïnterpreteerd wordt – hij geeft immers aan dat de bomenrij die langs de Halvemaanstraat loopt de geïsoleerde ligging waarborgt – wil de bewonersvereniging wijzen op verschillende documenten waarin de oorspronkelijke interpretatie van dit kenmerk omschreven is.

De voor een woonschool zo kenmerkende geïsoleerde ligging wordt door de nieuw aan te leggen wijk wel degelijk aangetast. Zo zal de afstand tussen bijvoorbeeld W01 (aanduiding van één van de nieuw te bouwen woningen) en het huis Halvemaanstraat 96 slechts ongeveer 32 meter gaan bedragen. De minimale grens tussen het iets verderop gelegen rijksmonument de Hoge Fronten en de geplande nieuwbouw is op minimaal 100 meter vastgesteld, zo volgt uit het antwoord van wethouder Krabbendam op vraag 9 naar aanleiding van artikel 47-vragen. Verder kan de bestaande houtwal natuurlijk niet als element worden aangemerkt om de geïsoleerde ligging visueel te waarborgen, gezien het feit dat bomen ongeveer de helft van het jaar nu eenmaal geen bladeren hebben.

De Welstandscommissie heeft het plan bekeken en komt tot de conclusie dat de architectuur van de woningen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Geadviseerd wordt de woningen af te grenzen van het groen van het toekomstige Frontenpark in de vorm van de aanplant van een haag.

De houtsingel speelt wel degelijk een rol in het behouden van de geïsoleerde ligging van de Ravelijn. De nieuwe woningen worden niet direct aan de zuidzijde van de Halvemaanstraat gesitueerd, maar aan een nieuwe ontsluitingsweg, zodat er een bufferzone ontstaat tussen

de Ravelijn en de twaalf nieuwe woningen volgens het stramien: bestaande woningen noordzijde Halvemaanstraat (geen voortuinen, direct aan de straat) – Halvemaanstraat – houtsingel – achtertuinen nieuwe woningen – nieuwe woningen – voortuinen – nieuwe ontsluitingsstraat.

Hiermee wordt de geïsoleerde ligging van de Ravelijn naar het oordeel van de gemeente voldoende gewaarborgd.

Deze zienswijze is ongegrond.

18. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Stichting Maastricht Vestingstad hebben in 2002 in het kader van de inspraak over het toenmalige ontwerp-uitwerkingsplan Erfprinsbastion-Achtzaligheden wel degelijk bezwaren ingediend. Ook ----- is mordicus tegen en heeft dit in april van dit jaar nogmaals schriftelijk kenbaar gemaakt bij de gemeente Maastricht. In het gemeentelijk antwoord geeft het college zelf aan dat de houtwal, ontstaan uit zaailingen, geen bestanddeel is/was met betrekking tot de geïsoleerde ligging van de Ravelijn.

De Stichting Maastricht Vestingstad heeft in 2003 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-uitwerkingsplan. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft per brief in november 2002 in het kader van de inspraakprocedure aangegeven bezwaar te hebben tegen het realiseren van de toentertijd geplande woontorentjes parallel aan de Halvemaanstraat.

In het eerste kwartaal van 2018, in het kader van de beantwoording van de brief van de Erfgoedvereniging Heemschut, is aangegeven dat de houtwal het resultaat is van zaailingen aan de zuidzijde van de Ravelijnbuurt, en niet als ontworpen element als onderdeel of als afscherming van de Ravelijn is ontstaan. Met andere woorden: de houtsingel is geen gepland element, maar dat wil niet zeggen dat dit groenelement geen rol speelt in het bijdragen aan de geïsoleerde ligging van de Ravelijn. De houtwal heeft in de loop van de tijd natuurwaarden gekregen die het verdienen behouden te blijven. Een houtwal is geen cultuurhistorisch of stedenbouwkundig element om, vanuit een nieuwbouwsituatie, een voorkant op te richten. Als 'rug' is een houtwal daarentegen erg geschikt voor de privacy vragende kant van nieuwbouw.

Deze zienswijze is ongegrond.

19. In augustus 2012 heeft de gemeente Maastricht, met de vaststelling van het bestemmingsplan Maastricht West, de woonbestemming op het Standaardterrein verlengd. Toen is ook aan de woonschool de Ravelijn de status van gemeentelijk monument toegekend. Naar de mening van ----- had, gelet op de bovenstaande punten en documenten over de geïsoleerde ligging van dit monument, bij deze toekenning de woonbestemming onmiddellijk herroepen moeten worden. Het gemeentebestuur heeft dit verzuimd en is derhalve ernstig in gebreke gebleven bij het scheppen van voorwaarden om haar monument te beschermen.

De gemeente is van mening dat door de verwezenlijking van het onderhavige uitwerkingsplan de geïsoleerde ligging van de Ravelijn, gelet op bovenstaande overwegingen, niet onevenredig wordt aangetast.

Deze zienswijze is ongegrond.

20. De ontwikkelaar Mulleners Vastgoed heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten en hoeft dus geen exploitatieplan in te dienen, zo volgt uit blz. 29 van de toelichting van het ontwerp-uitwerkingsplan.

De bewonersvereniging is tot de ontdekking gekomen dat de ontwikkelaar de percelen, waarop uiteindelijk twaalf villa's worden gebouwd met elk tenminste 800 m² grondoppervlak, in 2017 voor de prijs van € 1.415.700,-- heeft gekocht van de vorige eigenaar. Onduidelijk zijn voorsnog de historische eigendomsoverdrachten en de daarbij behorende voorwaarden. Aangezien de voetbalvelden oorspronkelijk tot de Ravelijn mochten worden gerekend en een publiek belang dienden, zou de bewonersvereniging graag weten of de percelen in het plangebied wel aan een private partij hadden mogen worden verkocht en, zo ja, onder welke voorwaarden.

Er bestaan vanuit wettelijk en moreel oogpunt geen bezwaren tegen de verkoop van de gronden door Servatius aan Mulleners.

Deze zienswijze is ongegrond.

21. Met zekerheid staat vast dat de grond vervuild is. Graag zou de bewonersvereniging willen weten of zodanig vervuilde grond (door)verkocht mag worden.

Vervuilde grond mag worden doorverkocht. De ontwikkelaar is op de hoogte van het feit dat de gronden gedeeltelijk vervuild zijn en draagt zorg voor de (deel)sanering ervan.

Deze zienswijze is ongegrond.

22. Met betrekking tot de waarde van (koop)huizen en kantoren, vastgoed in/van de Ravelijn, ziet ook ----- derving van woongenot als gevolg van de voorgenomen bouw als een uiterst cruciaal punt en onderschrijft ----- de zienswijze van buurtbewoners ----- en ----- (zie bijlagen). Dat geldt ook voor de gestelde aansprakelijkheid met betrekking tot mogelijke wateroverlast ten gevolge van de geplande bouw.

Op voorhand staat niet vast dat als gevolg van de bouw van twaalf vrijstaande woningen op ruime kavels in het topsegment de waarde van de woningen in de omgeving onder druk komt te staan. Weliswaar verdwijnt het uitzicht vanuit de Ravelijnstraat op het nu nog onbebouwde plangebied, maar de groene zone van Hoge Fronten via Fort Koning Willem I naar de Lage Fronten blijft gehandhaafd. Het staat omwonenden die van mening zijn dat de waarde van hun huizen afneemt als gevolg van het uitwerkingsplan vanzelfsprekend vrij een beroep te doen op de mogelijkheden die de wet biedt om vergoeding van planschade aan te vragen.

Deze zienswijze is ongegrond.

23. De gemeente heeft in de afgelopen jaren o.a. Europese subsidie ontvangen om de vestingwerken te restaureren en visualiseren in het kader van het behoud van erfgoed en bescherming van bedreigde diersoorten. De ----- is dan ook benieuwd hoe de subsidieverleners reageren op het huidige ontwerp en gerelateerde bouwplannen.

De gemeente heeft geen Europese subsidie ontvangen om de vestingwerken te restaureren. Bovendien liggen de vestingwerken buiten het plangebied en worden deze op geen enkele wijze aangetast door de in het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling. Sterker nog: de onbebouwd blijvende delen van het plangebied worden anders ingericht, met ruimte voor natuurontwikkeling die beter aansluit op de Hoge Fronten dan tot op heden het geval is.

Deze zienswijze is ongegrond.

24. De ----- geeft het college in overweging dat het publiek belang mogelijk beter wordt gediend bij een package deal met woningcorporatie Servatius en de provincie Limburg in het kader van overeenkomsten over herontwikkeling van beeldbepalende monumenten. Ervan uitgaande dat Servatius de gemeente een substantieel betere verkoopprijs kan bieden in een dergelijke package deal is het zelfs aantrekkelijk om te proberen met verschillende, ook verontruste instanties gezamenlijk tot crowdfunding ter behoud van dit stukje Maastricht te komen.

Het door Mulleners ontwikkelde bouwplan, dat in het onderhavige ontwerp-uitwerkingsplan is vervat, past volledig binnen de door de gemeente in 1994 en 2012 vastgestelde planologische kaders. Er bestaat voor de gemeente daarom geen reden van deze planontwikkeling af te zien c.q. medewerking te onthouden.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze II.

----- en ----- (aan de raad)

1. Op 3 juni heeft de ----- een zienswijze ingediend naar aanleiding van de bouwplannen voor het gebied rond het Erfprinsbastion/Ravelijnstraat/Halvemaanstraat. Tot op heden heeft de ----- nog niets van de raad mogen vernemen. Integendeel, het college van burgemeester en wethouders besloot op 3 juli om in te stemmen met het voorliggend ontwerp van het uitwerkingsplan Ravelijn. Verzocht wordt om te onderzoeken of er in deze wellicht, naast onzorgvuldigheid van de raad, sprake zou kunnen zijn van misleiding van inwoners en raad door het college.
In de genoemde zienswijze, vergezeld van 800 handtekeningen, onderbouwt de -----, in samenwerking met het ----- (de formele gesprekspartner van de gemeente met betrekking tot burgerparticipatie), in detail waarom zij vraagt om een herziening van de besluiten die hebben geleid tot de pro forma goedkeuring van de bouwplannen van de ontwikkelaar Mulleners. Aan het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht om de bedenkingen serieus te nemen en zich uit te spreken tegen de bouw, zodat er tijd en ruimte ontstaat om alternatieven te onderzoeken en burgemeester en wethouders niet “vraaggezwicht” gaan besluiten. Op 22 mei heeft wethouder Krabbendam de raad door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over “een woningbouwplan direct ten zuiden van de Ravelijn”. Hij gaf daarin aan dat het college voornemens is medewerking te verlenen aan het door Mulleners ontwikkelde plan door het in procedure brengen van een uitwerkingsplan. Op 22 mei heeft het college ook de intentieovereenkomst met ontwikkelaar Mulleners ondertekend om gedurende zes maanden de haalbaarheid van een woningbouwplan voor 12 vrijstaande woningen met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte op de hoek Ravelijnstraat/Halvemaanstraat te onderzoeken. Op 3 juli besloot het college vervolgens al in te stemmen met het ontwerp-uitwerkingsplan en de start van de bijbehorende uitwerkingsprocedure. Een uitwerkingsplan wordt niet gezien als een bouwplan. Het is incorrect dat Mulleners op enige wijze partij zou zijn voor de omwonenden met betrekking tot het uitwerkingsplan. Sterker nog, het is onduidelijk of en wanneer de ontwikkelaar een uitwerkingsverzoek heeft ingediend.

In de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met de Algemene wet bestuursrecht is de procedure opgenomen met betrekking tot de vaststelling van ruimtelijke plannen, waaronder uitwerkingsplannen. Gelet op de wettelijke procedurevoorschriften kan een zienswijze worden ingediend tegen een uitwerkingsplan dat als ontwerp ter visie ligt. Het ontwerp van het uitwerkingsplan Ravelijnstraat lag met ingang van 20 juli gedurende een periode van zes weken ter visie. Alleen binnen deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

Ten aanzien van concrete bouwplannen bestaan afzonderlijke mogelijkheden tot rechtsbescherming. Tot nu toe heeft de ontwikkelaar, Mulleners, echter nog geen omgevingsvergunningsaanvraag ingediend, en kan door derden daarom nog geen beroep op rechtsbeschermingsmogelijkheden worden gedaan.

Gelet op het feit dat de ----- in zijn zienswijze tegen het ontwerp-uitwerkingsplan echter verwijst naar de zienswijze naar aanleiding van de bouwplannen, hebben wij laatstgenoemde zienswijze als onderdeel aangemerkt van de zienswijze tegen het ontwerp-uitwerkingsplan en gaan daarom hier inhoudelijk op deze zienswijze in.

Zoals hierboven reeds werd aangegeven geldt voor een uitwerkingsplan een afzonderlijke totstandkomingsprocedure. Pas op het moment dat het uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen kan een bouwplan worden vergund. De procedure met betrekking tot de vergunning van een bouwplan heeft, zoals hierboven ook al is uiteengezet, eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Niet de ontwikkelaar maar het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het uitwerkingsplan in procedure te brengen. De ontwikkelaar heeft de gemeente per brief d.d. 13 april 2017 om medewerking verzocht.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. In het uitwerkingsplan wordt over het algemeen niet ingegaan op de punten zoals aangereikt in de zienswijze. Dit is onzorgvuldig, gelet op de instemming door het college met het vooralsnog onvolledige ontwerp.

Hierboven werd reeds aangegeven dat zienswijzen tegen het uitwerkingsplan pas kunnen worden ingediend tijdens de tervisielegging van het ontwerp van het uitwerkingsplan, hetgeen bij het onderhavige plan de periode van 20 juli tot en met 30 augustus betreft. Van onzorgvuldigheid als gevolg van het niet ingaan op punten zoals aangereikt in de zienswijze van 3 juni jl. tegen de bouwplannen kan dan ook geen sprake zijn.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Het uitwerkingsplan uit 2002 voldoet, los van de vraag of dit plan destijds is goedgekeurd, geenszins meer aan de thans geldende regelgeving en kan daarom niet gezien worden als te schrappen plancapaciteit. Desondanks staan er in de toelichting zoals toentertijd opgemaakt door de gemeente waardevolle feitelijkheden over het plangebied en de cultuurhistorische betekenis daarvan.

Zowel in het bestemmingsplan Maastricht West uit 1994 (vastgesteld door de raad op 5 juli 1994, goedgekeurd door gedeputeerde staten op 7 februari 1995 en onherroepelijk na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 6 mei 1996) als in het vigerende bestemmingsplan Maastricht West uit 2011 hebben de betreffende gronden een uit te werken woonbestemming. In het kader van het woonbeleid worden bouwtitels die voortvloeien uit uit te werken bestemmingen aangemerkt als plancapaciteit. Het uitwerkingsplan uit 2002 is nooit verder in procedure gebracht en heeft dus geen rechtskracht verkregen. Door het beperken van de in beginsel onbegrensde plancapaciteit in het bestemmingsplan Maastricht West tot de twaalf woningen die in het ontwerp-uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt is er echter wel degelijk sprake van geschrapte plancapaciteit.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Met klem wordt, gelet op de ambtelijke plicht zorgvuldigheid te betrachten en de gedragscode van de gemeente, verzocht het ogenschijnlijk misleidende karakter van de intentieovereenkomst tussen de gemeente Maastricht en de in deze stad zeer succesvolle vastgoedondernemer kritisch te onderzoeken. Indien noodzakelijk wordt hiertoe een burgerinitiatief over de Ravelijn overwogen. Een vastgoedondernemer, die met het onderhavige plan op geen enkele manier een onontkoombaar, dwingend en urgent belang lijkt te dienen, krijgt voortgaand tijd van het

college bij haar projecten. Zie ook vergelijkbare gevallen in het recente verleden, zoals Ridder Brouwerij, City Centrum Polvertoren, Lumière Bogaardenstraat.

Er is naar het oordeel van het college geen enkele sprake van misleiding. Het is gebruikelijk dat in het kader van de voorbereiding van bouwprojecten intentieovereenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaar worden gesloten, waarin wordt vastgelegd dat de haalbaarheid van een bouwplan wordt onderzocht en uitgewerkt. Dat deze ontwikkelaar ook bij andere projecten in de stad betrokken is geweest doet daar niet aan af. In Maastricht zijn en waren vele projectontwikkelaars actief, die in samenwerking met de gemeente bouwprojecten hebben ontwikkeld en gerealiseerd en op deze wijze in goede onderlinge samenwerking de ontwikkeling van de stad verder hebben gebracht.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Hopelijk bent u in deze specifieke casus met de ---- van mening dat het persoonlijk woonbelang van twaalf potentiële kopers van huizen, verenigd door een op winst gerichte ondernemer, niet mag prevaleren boven het algemeen (cultureel/natuur) belang dat de inwoners van de voormalige woonschool Ravelijn met trots en in volle overtuiging op sociale wijze vertegenwoordigen. Zeker ook gelet op de risico's met betrekking tot het verlies in vertrouwen in de (lokale) overheid door de inwoners, die hoogstwaarschijnlijk ook persoonlijk hardwerkend het leeuwendeel van de voor het gemeentelijke apparaat benodigde kosten dragen door middel van belastingafdracht in plaats van zich te verschuilen achter holdingconstructies met een veelheid van besloten vennootschappen.

De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Maastricht West op 18 september 2012 de uit te werken woonbestemming voor het plangebied gehandhaafd. Deze uitwerkingsverplichting was ook al opgenomen in de voorganger van het huidige bestemmingsplan: in het bestemmingsplan Maastricht West uit 1994 is voor deze gronden ook al een uit te werken woonbestemming opgenomen. Let wel: het gaat hier om een uitwerkingsverplichting, geen bevoegdheid. Het plangebied is een geschikte locatie om huishoudens met hogere inkomens voor de stad vast te houden en past in het lokaal en regionaal woonbeleid. De nieuwbouw van twaalf vrijstaande luxe stadswoningen sluit aan bij de vraag naar luxe woningen in een stedelijk woonmilieu. In 2016 zijn afspraken gemaakt met woningcorporatie Servatius, de toenmalige eigenaar van de gronden, o.a. over het aantal woningen dat ter plaatse wordt gerealiseerd. Hierbij is de onbeperkte bouwcapaciteit sterk naar beneden bijgesteld. Uiteindelijk is het definitieve aantal te realiseren woningen nog lager geworden dan het maximumaantal dat met Servatius is afgesproken. Het college is van mening dat het algemeen belang gediend is met het verwezenlijken van het bouwvoornemen van Mulleners, gelet op het feit dat het past binnen het woonbeleid, tegemoet komt aan de vraag naar eengezinswoningen in dit segment en geen overwegende nadelen voor cultuurhistorische en natuurlijke waarden met zich meebrengt.

Deze zienswijze is ongegrond.

6. Wethouder Krabbendam beriep zich in een gesprek op 9 mei naar de mening van de ---- volledig ten onrechte op de plicht om op basis van vertrouwen in een bestemmingsplan dit plan ook te moeten faciliteren. Op deze wijze gaat het college volledig voorbij aan de beschreven kern van problematiek van vergrijzing en het voor vele inwoners van de binnenstad bedreigende vooruitzicht van de binnenstad als luidruchtige campus, bevolkt door

hoofdzakelijk buitenlandse studenten. Zonder twijfel leidt een dergelijke “vraaggezwichte” tendens, de ombouw van kapitale panden in het bezit van ouderen en/of hun erfgenamen tot studentenwoningen, tot behoefte aan rustige wijken rond datzelfde centrum van de stad.

Het college heeft, als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Maastricht West en de daarin opgenomen uit te werken woonbestemming, van de raad de verplichting gekregen om de bestemming uit te werken ten behoeve van de woonfunctie. Daarop doelde de wethouder. De relatie tussen de uitwerkingsverplichting en de door de indieners van de zienswijze geschetste behoefte aan rustige wijken wordt door het college niet gedeeld.

Deze zienswijze is ongegrond.

7. Voor de uitvoering van de bouwplannen komt Mulleners een cruciaal stuk gemeentelijke grond tekort. Op dat perceel zou de toevoerweg naar de twaalf stadsvilla's moeten komen. De gemeente heeft al veel in het werk gesteld om een grondruil te bewerkstelligen in het betreffende deel van het plangebied, o.a. door het opzeggen van huurcontracten met betrokken tuinders per 1 april 2018. Het is niet alleen verbijsterend dat het college met betrekking tot de verkoop van de grond al handelt en toezeggingen lijkt te hebben gedaan voordat het onderzoek naar haalbaarheid ook maar van start is gegaan. Niet duidelijk is of de gemeente eerst een advies aan het ministerie had moeten uitbrengen voordat vorig jaar tot verkoop van het voormalige Standaardterrein door Servatius aan een private marktpartij is overgegaan. Bovendien betekent de aanleg van deze weg het einde van de geïsoleerde ligging van het gemeentelijk monument de Ravelijn.
De ----- is van mening dat de raad daarom politiek verplicht is om de verkoop van een voor het bouwplan cruciaal stuk gemeentelijke grond te dwarsbomen en zodoende zorg te dragen voor een definitieve verankering van natuur- en cultuurmonumenten.

Op de gronden die de gemeente aan Mulleners verkoopt zal ten dele de ontsluitingsweg worden aangelegd en ten dele vindt woningbouw op deze gronden plaats.

Één gebruiksovereenkomst, op gronden in eigendom van Mulleners, is opgezegd; de gebruiker heeft later een andere volkstuin van de gemeente in gebruik gekregen. Twee gebruiksovereenkomsten zijn gewijzigd als gevolg van het feit dat de betreffende volkstuinen een stukje kleiner worden als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Een vierde gebruiksovereenkomst is beëindigd omdat de pachter zich zelf heeft teruggetrokken. Het grootste deel van de volkstuinen ligt echter buiten de plangrens van het uitwerkingsplan en blijft daarom onaangetast.

Er bestaat geen verplichting voor gemeenten om advies bij de rijksoverheid te vragen alvorens een woningbouwcorporatie grond verkoopt aan een andere partij. Bij de verkoop van huurwoningen moet een woningbouwcorporatie in sommige gevallen toestemming aan het Ministerie vragen. Daar is hier geen sprake van.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze III.

----- en ----- – zienswijze tegen de bouwplannen van Mulleners Vastgoed rond het Erfprinsbastion, Ravelijnstraat en Halvemaanstraat

1. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg uit 2016 geeft duidelijk aan dat er overcapaciteit bestaat voor wat betreft de nieuwbouw van nichewoningen en er juist behoefte bestaat aan het realiseren van betaalbare huurwoningen. Er is een afname van de vraag naar koopwoningen en de eerstkomende 20 jaar gaat deze daling niet afnemen. Uitgangspunt voor gemeenten in de regio blijft dus om de plancapaciteit terug te dringen. Omdat de betrokken gemeenten zelf aangeven dat er sprake is van de wet van communicerende vaten kan de conclusie niet anders zijn dan dat er voor deze niche op meerdere locaties binnen de gemeente en omliggende gebieden een overcapaciteit is. Gelet op het bovenstaande kan onmogelijk hard worden gemaakt dat er een noodzaak is voor het realiseren van de bouwplannen op deze locatie, zoals voorgesteld in de bouwplannen van Mulleners. Op een andere locatie in de stad is Mulleners al bezig met het realiseren van acht stadsvilla's, waarmee het totaal op twintig stadsvilla's komt. Deze vallen qua aantal dus buiten de quota die vermeld staan in de afspraken tussen Servatius en de gemeente.

In het door de Raad vastgesteld ruimtelijk plan – bestemmingsplan Maastricht West van december 2012 – is een uitwerkingsplicht voor woningbouw ten zuiden van het wijkje de Ravelijn opgenomen. Dit is harde bouwplancapaciteit welke past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve opgave van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020. In eerdere plannen voor deze locatie was er sprake van de realisatie van woontorentjes met appartementen, een groter aantal eengezinswoningen alsmede een woonwagenlocatie. Gelet op de lokale (Woonprogrammering Maastricht 2016-2020) en regionale beleidsdocumenten en de afspraken met Servatius is het bouwvolume in het onderhavige bouwplan fors teruggebracht.

Door de uitwerkingsplicht van 2012 is het bouwplan te beschouwen als een "pijplijnplan". Een "pijplijnplan" is een plan of locatie waarover vergaande publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt. In dit kader zijn afspraken gemaakt om de bouw te beperken tot twaalf eengezinswoningen op ruime percelen dan wel twaalf eengezinswoningen en twintig seniorenwoningen. Aantal en kwaliteit van dit "pijplijnplan" (en andere "pijplijnplannen") vallen onder de harde plancapaciteit, als gevolg waarvan de programmaruimte van nieuwe kleine bouwinitiatieven (maximaal vijf woningen) niet van toepassing is. Sloop of elke andere vorm van compensatie is op harde plancapaciteit resp. dit bouwplan ook niet van toepassing. Het aantal van twaalf woningen is opgenomen in de saldo-nul-berekening, welke een overzicht van de afspraken over herstructurering van wijken tussen gemeenten en de drie Maastrichtse woningcorporaties getalsmatig weergeeft.

Het plangebied, in een rustige stadswijk op loopafstand van de binnenstad, is geschikt om huishoudens met hogere inkomens voor de stad vast te houden en past in het lokale en regionale woonbeleid. De nieuwbouw van twaalf vrijstaande luxe stadswoningen sluit aan bij de vraag naar dure woningen in een stedelijk woonmilieu. 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. De opgave om betaalbare huurwoningen te bouwen maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties. Op andere locaties wordt in deze woningvraag voorzien. Voor wat betreft de vergrijzing van de bevolking en studenten(huisvesting) zijn en worden maatregelen getroffen in de uitvoering van het thema Wonen en Zorg, het Studentenprogramma als deelprogramma van de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020 en het programma StudentEnStad.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Uit de Structuurvisie, deel II, 2030 vloeit voort dat er een zorgvuldige afweging gemaakt dient te worden tussen het persoonlijke en het algemene belang. Nergens staat dat de bouw a priori plaats moet vinden op of rond monumenten. De plekken die in de Structuurvisie 2030 worden genoemd en die geschikt zijn voor bebouwing worden niet of nauwelijks daarvoor gebruikt. Hoewel de gemeente zichzelf tot taak stelt de overcapaciteit in het woningaanbod terug te dringen, blijkt uit de bouwplannen dat de gemeente op ramkoers ligt met haar eigen beleid.

Met de gemeentelijke woonprogrammering uit 2016 heeft de gemeente gereageerd op de dreigende overcapaciteit in het woningaanbod in Maastricht. De in het plangebied te realiseren woningen maken deel uit van deze woonprogrammering.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Voorts worden er in de Structuurvisie 2030 containerbegrippen gehanteerd en vooral het begrip 'vraaggezwicht' valt op. Dit begrip wordt niet uitgewerkt, waaruit de ----- en het ----- opmaken dat dit begrip volledig door de gemeente in het voordeel van de gemeente wordt uitgelegd. Bij bebouwing op en rond monumenten is een dergelijke term ronduit misleidend te noemen. Dit in combinatie met indicatieve waarden (bouwprogrammering Maastricht 2020) voor het maximum aantal te realiseren woningen (vijf) maakt dat de noodzaak om te bouwen op het glacis volledig ontbreekt volgens de door de gemeente gestelde criteria.

Het glacis van de vestingwerken ligt buiten het plangebied. Er wordt dus niet op het glacis gebouwd. Zoals reeds eerder uiteengezet is hier sprake van harde plancapaciteit, die het restant is van veel uitgebreidere bouw mogelijkheden uit het verleden. Deze bouw mogelijkheden zijn na afspraken met woningcorporatie Servatius beperkt tot het realiseren van twaalf grondgebonden eengezinswoningen op ruime kavels dan wel het realiseren van maximaal twaalf eengezinswoningen en maximaal twintig seniorenwoningen, waarvan een deel dan ook nog als gestapelde woningen kon worden gerealiseerd. De ontwikkelaar Mulleners was niet betrokken bij deze afspraken; van 'vraaggezwicht' bouwen – het bedienen van de vraag vanuit de markt, zonder (voldoende) rekening te houden met het algemeen belang – is dan ook geen sprake.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt de wetmatigheid van de communicerende vaten geïntroduceerd om de situatie op de Zuid-Limburgse woningmarkt uit te leggen. Uit deze wetmatigheid valt af te leiden dat wanneer de twaalf woningen niet hier worden gerealiseerd, ze per definitie ergens anders wel worden gerealiseerd. Er is dus geen geanticiperde schade

noch enige reële schade te verwachten op grond van het door verschillende krimpgemeenten ondertekende document.

Dit is een uitleg die niet stoelt op hetgeen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg staat.

Met de wet van de communicerende vaten wordt bedoeld dat – bij een teruglopende bevolking – er weliswaar vraag naar nieuwe woningen kan zijn, maar dat deze nieuwe woningen doorgaans worden betrokken door bewoners die elders in Zuid-Limburg een woning verlaten, hetgeen tot toenemende leegstand zou leiden.

Daarom hebben de gemeenten in Zuid-Limburg afspraken gemaakt die de ontwikkeling van nieuwbouw in de regio aan banden legt.

De twaalf woningen die in het plangebied zijn geprojecteerd worden tot het topsegment gerekend. In deze nichemarkt (luxe eengezinswoningen op ruime percelen in de nabijheid van de binnenstad) is tot op heden niet of nauwelijks aanbod, maar er bestaat wel degelijk een vraag naar dit soort woningen. Het niet kunnen voorzien in deze vraag kan tot gevolg hebben dat potentiële kopers niet alleen uit Maastricht wegtrekken maar zelfs de regio verlaten, hetgeen vanuit volkshuisvestelijk oogpunt als ongewenst wordt beschouwd.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. De beslissing van de gemeente om dit stuk grond te laten bebouwen is in tegenspraak met de Structuurvisie 2030. Er is sprake van een vooropgezet plan zonder de burger er van tevoren bij te betrekken. Omdat de bouwgrond de bestemming “Wonen” heeft moeten ook woningen worden gerealiseerd. De door de gemeente voorgestane burgerparticipatie wordt als instrument gebruikt om de eigen, verborgen, bouwagenda door te drukken: het zgn. ‘vraaggezwicht’ werken.

Voor deze locatie geldt een uitwerkingsplicht. Burgemeester en wethouders moeten de bestemming dus uitwerken, met inachtneming van de door de raad in het bestemmingsplan Maastricht West opgenomen randvoorwaarden. Bebouwing van het plangebied is in overeenstemming met het woonbeleid van gemeente en regio en met het realiseren van het bouwplan wordt voldaan aan de vraag naar woningen in dit segment. Omdat er ook anderszins geen overwegende bedenkingen tegen de in het uitwerkingsplan opgenomen invulling van het plangebied bestaan heeft het college van burgemeester en wethouders het onderhavige uitwerkingsplan in procedure gebracht. Van “vraaggezwicht” werken kan, gelet op deze overwegingen, dan ook geen sprake zijn.

Deze zienswijze is ongegrond.

6. In de Structuurvisie 2030 wordt gesteld dat ingrepen zodanig moeten worden uitgevoerd dat de oorspronkelijke structuur herkenbaar blijft. Er kan dus volgens de Structuurvisie niet zomaar worden ingegrepen in de structuur van het monument de Ravelijn.

De oorspronkelijke structuur van de Ravelijn blijft herkenbaar. Het bouwplan wordt gerealiseerd op enige afstand van de Halvemaanstraat en ook de houtsingel blijft behouden. Ook binnen de begrenzing van de Hoge Fronten maakt het uitwerkingsplan geen ontwikkelingen mogelijk. Het plan is naar het oordeel van het college goed ingepast in de structuur van de omgeving, zowel voor wat betreft het bebouwde als het onbebouwde deel van het uit te werken plangebied.

Deze zienswijze is ongegrond.

7. In een gesprek met de ----- en het ----- gaf een medewerker van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed aan dat in Maastricht de begrippen glacis/schootsveld verschillend worden geïnterpreteerd. In overleggen is gewezen op het grote verschil tussen wat de gemeente goed uitkomt en wat de burger toekomt.
- In de Vestingvisie 2025 is opgenomen dat vooral naar behoud wordt gestreefd en op het gebied van natuurhistorische waarden zelfs uitbreiding van de ecologische zones. Alleen op grond van zwaarwegende redenen mag worden afgeweken van de adviezen in deze Vestingvisie. In casu is er geen sprake van zwaarwegende redenen waarom er afgeweken moet worden van bepalingen rond uitbreiding van natuurhistorisch waardevol gebied en/of verdere aantasting van de herkenbaarheid van de historische ontwikkeling in het landschap, gezien vanuit monumentale structuren.
- Het is van belang dat dit uniek stuk natuur voor het nageslacht behouden blijft. De gemeente heeft haar onderzoekstaken verzaakt en neemt haar eigen beleid niet serieus.

In de Vestingvisie Maastricht is het streven opgenomen om Fort Koning Willem I, de Hoge Fronten en de Lage Fronten met elkaar te verbinden door middel van het onbebouwd laten en herinrichten van de voormalige schootsvelden. Het glacis is overigens het licht hellende terrein, direct aansluitend aan de buitenzijde van de vestingwerken; het gebied dat vanaf het glacis vestingafwaarts is gelegen noemen we het schootsveld. Zo bezien is de gehele stad, met uitzondering van de binnenstad (binnen de voormalige vestingwerken), gebouwd op het – voormalige – schootsveld.

In de Vestingvisie (blz. 45) wordt inderdaad – daar waar mogelijk – gestreefd naar behoud van de vestingwerken en het schootsveld alsmede het stimuleren van natuurwaarden in de vorm van ecologische zones. De toevoeging “daar waar mogelijk” is hier van belang, gelet op het feit dat er een uitwerkingsverplichting voor het college van burgemeester en wethouders op het plangebied ligt en hier, gelet op het bepaalde in het bestemmingsplan Maastricht West, woningbouw plaats dient te vinden. Het bestemmingsplan is een planvorm die zowel voor burgers als voor de overheid bindend is. Het college kan hier dus zelfstandig niet van afwijken. De onbebouwd blijvende delen van het plangebied worden groen heringericht, met ruimte voor natuurontwikkeling, en worden openbaar toegankelijk waardoor de Hoge Fronten nog beter beleefbaar worden. Het uitwerkingsplan is zodoende in overeenstemming met het bepaalde in de Vestingvisie Maastricht.

Deze zienswijze is ongegrond.

8. Uit de Vestingvisie 2025 blijkt dat de gemeente gericht moet zoeken naar het zichtbaar houden en maken van historische militaire structuren. Door bebouwing van het glacis zal het zicht op de binnenstad en het Fort Willem voorgoed voor het nageslacht verdwijnen. Verder dient de gemeente actief op zoek te gaan naar uitbreiding van bestaande natuur ten behoeve van de onderlinge samenhang tussen binnenstad, toekomstig aan te leggen parken, levensvatbaar houden van verschillende soorten fauna en flora, buitenwijken en het vergroten van de natuurbeleving aan de rand van de stad. Uit de bouwplannen blijkt dat geen rekening wordt gehouden met de criteria die door de gemeente zelf zijn opgesteld. Door de bebouwing zal een belangrijk deel van de Hoge Fronten niet meer waarneembaar zijn en het gebied zal niet meer uitnodigend zijn voor recreanten om zo toegang tot de binnenstad te krijgen. De buurt krijgt een ‘leuk aangeharkt wild voetbalveldje’ terug voor wat eens de groene loper van een rijksmonument was. Het voorportaal voor een zinderende natuur- en cultuurhistorische ervaring tegen hartje centrum aan wordt afgeschermd door twaalf ‘belanghebbenden’.

Het besluit om hier twaalf woningen te realiseren is buitenproportioneel. Het besluit is niet gebaseerd op de unieke natuurhistorische, architectonische en culturele waarden en de onderlinge samenhang tussen deze waarden, maar staat lijnrecht tegenover deze ambities, die nota bene zijn onderschreven door de gemeente.

Het glacis van de Hoge Fronten wordt niet bebouwd. Dit is buiten het plangebied gelegen. Vanuit een deel van de Ravelijnstraat zal het zicht op de Hoge Fronten verdwijnen; de binnenstad is vanuit het plangebied en nabije omgeving ook nu niet zichtbaar als gevolg van de ligging van de Hoge Fronten. De beoogde bebouwing en inrichting van het plangebied heeft voor het zicht op Fort Koning Willem I volstrekt geen gevolgen, gelet op het feit dat de ontwikkeling aan de zuidzijde van de Ravelijn plaatsvindt, terwijl het fort ten noorden van de Ravelijn is gelegen.

In een kwalitatieve uitbreiding van de bestaande natuur ten behoeve van de onderlinge samenhang tussen binnenstad, toekomstig aan te leggen parken, het levensvatbaar houden van verschillende soorten fauna en flora, buitenwijken en het vergroten van de natuurbeleving aan de rand van de stad wordt voorzien door het uitwerkingsplan: de onbebouwd blijvende gronden zullen onderdeel gaan uitmaken van het Frontenpark en worden heringericht en geschikt gemaakt voor natuurontwikkeling en soortendiversificatie. De beleving van de vestingwerken en natuurwaarden direct aangrenzend aan de binnenstad wordt daarmee naar het oordeel van het college aanmerkelijk vergroot. De toegang tot de Hoge Fronten wordt verbeterd en verfraaid. Zoals hierboven reeds werd uiteengezet is deze ontwikkeling in overeenstemming met het bepaalde in de Vestingvisie Maastricht en worden de natuurhistorische waarden niet aangetast maar zelfs versterkt.

Deze zienswijze is ongegrond.

9. Beleving wordt door de gemeente gekoppeld aan toegankelijkheid in relatie tot de binnenstad. Het onderhavige plan gaat een groot toegangsgebied dicht bouwen met een nieuwe villawijk. De gemeente wil in Blauwdorp de oorspronkelijke situatie herstellen. Gebeurt dit over enkele generaties ook met de Ravelijn? Het bouwplan is een eenzijdige interpretatie van wet- en regelgeving, die door de gemeente wordt gebruikt om niet noodzakelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw naar haar hand te zetten, terwijl de geïnterpreteerde regels er juist voor dienen om de burger en het nageslacht te beschermen tegen tunnelvisie en overmatige druk van een zeer select gezelschap met voldoende machtsmiddelen. De invloed van het bouwplan op het omliggende terrein is onevenredig groot, terwijl er geen enkele noodzaak is om hier te bouwen. Er zijn geen dwingende redenen om dit unieke gebied voorgoed totaal te isoleren van de rest van de parkgordel.

Er is geen sprake van het isoleren van het plangebied van de rest van de parkgordel. De parkgordel, in de vorm van het Frontenpark, moet overigens nog worden aangelegd c.q. ingericht. Met dit uitwerkingsplan krijgt tweederde van het plangebied een groene bestemming met specifieke ruimte voor natuurontwikkeling. De groenzone en de daarmee samenhangende toegankelijkheid van de Hoge Fronten worden met het uitwerkingsplan en de daarin opgenomen bestemming "Groen" planologisch verankerd. Er bestaat op grond van het bestemmingsplan Maastricht West een uitwerkingsplicht voor deze gronden en het college van burgemeester en wethouders geeft met dit uitwerkingsplan invulling aan deze uitwerkingsplicht. Van een eenzijdige interpretatie van wet- en regelgeving is geen sprake, evenmin als van tunnelvisie en overmatige druk van een select gezelschap met machtsmiddelen.

Deze zienswijze is ongegrond.

10. In de Vestingvisie 2025 valt te lezen dat de samenhang en de ruimtelijke alsmede de visuele relatie tussen de Hoge en de Lage Fronten versterkt dient te worden door de groene parkgordel tussen beide gebieden te verbinden. Hierbij dient de structuur van schootsvelden en vestingwerken zichtbaar te blijven en versterkt te worden. De schootsvelden van de Hoge Fronten en Fort Koning Willem I blijven daarbij vrij van bebouwing. Hier staat dus dat bebouwing hoe dan ook niet gewenst is.

Dat klopt. In de Vestingvisie wordt een verbinding tussen Fort Koning Willem I, de Hoge Fronten en de Lage Fronten nagestreefd. Deze verbinding zou moeten bestaan uit een onbebouwde ecologische zone (onderdeel van het Frontenpark), als gevolg waarvan dient te worden afgezien van het realiseren van bebouwing op het resterende schootsveld. Dit streven staat echter los van de ontwikkeling van het plangebied, welke immers geen invloed heeft op de nagestreefde verbinding tussen Fort en Fronten.

Deze zienswijze is ongegrond.

11. Verderop staat in de Vestingvisie vermeld dat tussen de Hoge Fronten en Fort Koning Willem I en tussen Fort Koning Willem I en Caberg potentiële ecologische verbindingzones aanwezig zijn in de vorm van de schootsvelden. Deze kunnen worden uitgebreid door verbindingen te leggen met het buitengebied en de Grensmaas via de oude spoorlijn naar Lanaken en de Zuid-Willemsvaart. Ook hier wordt dus weer melding gemaakt van de onderlinge samenhang tussen Fort Koning Willem I en andere structuren. Er wordt steeds gesproken over uitbreiding en versterking van mogelijkheden de unieke natuurhistorische waarden vast te leggen voor het nageslacht. De bouwplannen daarentegen verkleinen het gebied, dragen bij aan verdere verstening aan de rand van de binnenstad, doorkruisen zichtlijnen en beperken de bereikbaarheid. Van zwaarwegende redenen om af wijken van dit beleid is echter geen sprake.

Zoals hierboven al werd geschreven staat deze doelstelling los van de ontwikkeling van het plangebied, welke immers geen invloed heeft op de nagestreefde verbindingen in de vorm van ecologische zones.

Deze zienswijze is ongegrond.

12. De prestatieafspraken tussen gemeente en Servatius kunnen nooit vóór 2016 betrekking hebben gehad op het terrein, omdat er voordien geen ontwikkelingsplan lag. De aanpassingen die zijn gedaan in de bouwprogrammering van de gemeente Maastricht dateren pas van begin 2016. In alle documenten die betrekking hebben op nieuwbouw, woningvoorraad en plancapaciteit wordt gesproken van een afname van koopwoningen en wordt er gekozen voor kwalitatieve uitbreiding.
- De bouwplannen voorzien in een zeer kleine niche die in een periode van een jaar is toegevoegd aan de bouwprogrammering. En hoewel niet direct in strijd met sommige punten uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg kan niet anders geconcludeerd worden dan dat de ambities in het voordeel van een zeer select groepje gegadigden wordt uitgelegd. Het kan niet de bedoeling zijn dat dit belangrijke natuurhistorisch en cultuurhistorisch attentiegebied wordt opgeofferd voor een groep mensen die niet gebonden zijn in historisch en/of cultureel opzicht aan deze monumentale omgeving. Dit kan daarom niet anders worden gekwalificeerd dan als politiek opportunisme. In geen enkel opzicht gaat het om beslissingen die genomen zijn omwille van zwaarwegende redenen die het publieke en het algemene belang dienen.

De afspraken tussen gemeente en Servatius dateren van november 2016 en geven nadere invulling aan het eerder in 2016 vastgestelde woonbeleid in de vorm van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de gemeentelijke woonprogrammering. De afname van het aantal geplande nieuwbouwwoningen is daarmee in het gemeentelijke en regionale beleid vastgelegd. De in het plangebied te realiseren woningen maken deel uit van de in 2016 naar beneden bijgestelde woonprogrammering: in de woonprogrammering is rekening gehouden met de bouw van o.a. deze twaalf woningen. Het realiseren van twaalf woningen in het plangebied is daarom niet in strijd met het gemeentelijke en regionale woonbeleid. Weliswaar is er sprake van een nichemarkt – dit weerspiegelt zich ook in het geringe aantal woningen dat ter plaatse wordt gerealiseerd – maar dit houdt niet automatisch in dat van de bouw van deze woningen dient te worden afgezien. Dit kan niet worden aangemerkt als politiek opportunisme en/of het gehoor geven aan de wensen van een kleine groep mensen die niet gebonden zijn in historisch en/of cultureel opzicht aan de monumentale omgeving. Het college handelt in overeenstemming met het beleid van gemeente en regio, waarmee naar het oordeel van het college het algemeen belang gediend is.

Deze zienswijze is ongegrond.

13. In de Vestingvisie 2025 wordt duidelijk uitgelegd hoe de open zichtlijnen tussen de respectievelijke vestingwerken gezien dienen te worden. In de invulling van de voorliggende bouwplannen is van die visie niets terug te vinden in interpretatie en uitleg door hetzelfde ambtelijke apparaat. Er wordt hoe dan ook gekozen voor bebouwing, terwijl de Vestingvisie vermeldt dat slechts bij hoge uitzondering bebouwing is toegestaan onder stringente voorwaarden.

Het uitwerkingsplan heeft geen gevolgen voor de zichtlijnen tussen de respectievelijke vestingwerken. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van het wijkje de Ravelijn. Hierdoor wordt het zicht richting Fort Koning Willem I niet nadelig beïnvloed (het fort zelf is overigens vanuit het plangebied ook in de bestaande toestand niet zichtbaar) en ook de Lage Fronten zijn vanuit het plangebied niet zichtbaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

14. Indien de schootsvelden van het Fort St. Pieter en de Hoge Fronten met elkaar worden vergeleken, dan blijkt dat de schootsvelden van Fort St. Pieter aanzienlijk groter zijn dan de schootsvelden van de Hoge Fronten: in een gebied dat hemelsbreed één kilometer beslaat worden door de lokale overheid twee volstrekt verschillende interpretaties gehanteerd ten aanzien van één en hetzelfde begrip. Het kan niet zijn dat een dergelijke willekeur door het college van burgemeester en wethouders wordt gefaciliteerd. In een gesprek met de ----- en het ----- gaf een medewerker van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed aan dat dit opvallende verschil in interpretatie meermaals onder de aandacht van betrokken ambtenaren is gebracht.

De schootsvelden waren vroeger de onbebouwde gronden rondom de vesting. Hoe verder de wapenindustrie zich ontwikkelde (en dus hoe groter de afstanden werden die konden worden overbrugd door kogels en granaten), des te groter werden ook de schootsvelden rondom vestingsteden. Zo gezien is (met uitzondering van de binnenstad) bijna de gehele stad Maastricht gebouwd in de schootsvelden van de vesting Maastricht. In het geval van

de vesting Maastricht is het schootsveld in de loop der jaren langzaam grotendeels volgebouwd, met als resultaat de stad Maastricht van nu.

In het geval van Fort St. Pieter is dit anders: het fort ligt in het buitengebied, als gevolg waarvan de schootsvelden van het fort veel groter en veel meer intact zijn gebleven dan die van de vesting Maastricht. Er wordt door de gemeente dus niet met twee maten gemeten of met verschillende interpretaties van het begrip “schootsveld” gewerkt: de fysieke omstandigheden zijn gewoonweg anders en niet met elkaar vergelijkbaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

15. Door de gemeente Maastricht is aangegeven dat het schootsveld/glacis bij de Ravelijn vanuit verschillende perspectieven kan worden benaderd. De ene is de benadering vanuit de beschrijving van het monument Linie van Dumoulin en schootsveld. Dat zou dan het glacis moeten zijn.
- De andere benadering is de fysieke begrenzing, aangegeven door natuurstenen paaltjes. Daar schijnen er nog van te bestaan, maar niet allemaal hebben ze de tand des tijds overleefd. Mogelijk is e.e.a. nog bekend bij het Kadaster. Een door de ----- bij de Stichting Menno van ----- ingediend verzoek om kennis hierover te delen is tot op heden niet beantwoord. Het is dus voor de gemeente zeer moeilijk om de exacte begrenzing van het schootsveld aan te geven. De Halvemaanstraat ligt ter hoogte van het voormalige Standaard-terrein in het verlengde van de zichtas van de lunet. De Halvemaanstraat grenst aan de glooiende akker in het verlengde van de lunet van de Linie van Dumoulin. De architect heeft destijds niet voor niets voor de herkenbaarheid van die zichtlijnen in de bebouwing gekozen. Het onderstreept in die zin nogmaals de herkenbaarheid, zichtbaarheid en bijzondere onderlinge afhankelijkheid van monumenten als de Ravelijn, Fort Koning Willem I en de Linie van Dumoulin. Het kan niet de bedoeling zijn dat daar nu rigoureus een einde aan wordt gemaakt met alle, door het college geratificeerde, voorhanden zijnde beleidsstukken.
- Ter vergelijking: het monument Fort St. Pieter is gerestaureerd. Daar is ook een interpretatie gehanteerd van het schootsveld. Het schootsveld is daar maar liefst een paar honderd meter lang en tientallen meters breed. Blijkbaar wordt aan dit begrip een totaal andere waarde gegeven door burgemeester en wethouders en het ambtelijk apparaat. Er wordt dus met meerdere maten gemeten, hetgeen riekt naar willekeur en détournement de pouvoir, zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.

In de beantwoording van zienswijze III.14 is al uiteengezet hoe de gemeente het begrip “schootsveld” interpreteert en waarom dit leidt tot verschillen tussen de schootsvelden rondom de vesting Maastricht en de schootsvelden rondom Fort St. Pieter.

Het is niet moeilijk om de begrenzing van het schootsveld aan te geven: in principe zijn alle onbebouwd gebleven gronden overblijfselen van het schootsveld van de vesting Maastricht. Dat de architect van de Ravelijn destijds aansluiting heeft gezocht bij de ligging van de vestingwerken van de Hoge Fronten klopt slechts ten dele. Aanvankelijk – in de vijftiger jaren – was de planning dat de Ravelijn twee keer zo groot zou worden en dat de contramal van de bestaande wijk in het plangebied van het uitwerkingsplan zou worden gebouwd. De zuidelijke heft van de Ravelijn is uiteindelijk niet gebouwd. De oriëntatie van de randen van de wijk is niet volledig afgestemd op de ligging van de vestingwerken: weliswaar loopt de oostelijke Halvemaanstraat parallel aan de Linie van Dumoulin, de noordelijke en zuidelijke Halvemaanstraat corresponderen echter niet met de oriëntatie van de lunetten in de Linie van Dumoulin.

Deze zienswijze is ongegrond.

16. Uit de informatie van de site www.ruimtelijkeplannen.nl komt niet voldoende naar voren wat de schootsvelden zijn bij de Ravelijn. Exacte begrenzingen schijnen onbekend te zijn. Zonder een duidelijke begrenzing is dus schijnbaar niet meer herkenbaar waar het glacis ligt. Echter, gezien de overweldigende hoeveelheid informatie over deze en andere vestingwerken en de totaal andere uitleg van datzelfde begrip door de gemeente op een andere locatie in de stad is er meer dan genoeg aanleiding voor een diepgaand onderzoek. En zeker niet om zomaar 'vraaggezwicht' te werken met betrekking tot bebouwing van dit unieke gebied.

De termen schootsveld en glacis hebben geen juridische status; het zijn vestingbouwkundige begrippen. Het verschil tussen de schootsvelden rondom Fort St. Pieter en de schootsvelden rondom de vesting Maastricht is in de beantwoording van de beide voorgaande zienswijzen genoegzaam uiteengezet.

Bepalend voor de status van de vestingwerken van de Hoge Fronten is de contour die door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is vastgesteld en dat betreft de kadastrale percelen Maastricht D.4219, D.850, D.188, D.3651, D.4527, D.4216, D.3650, D.3970, D.186, D.324, D.4256 en D.4382. Zowel met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als met de lokale correspondent van de Stichting Menno van Coehoorn zijn de plannen met betrekking tot het uitwerkingsplan voorbesproken, respectievelijk in het periodiek overleg tussen Rijksdienst en gemeente op 20 november 2017, 13 december 2017 en 27 juni 2018 en met de Stichting Menno van Coehoorn in het Vestingoverleg op 26 oktober 2017, 11 januari 2018 en 22 maart 2018.

Deze zienswijze is ongegrond.

17. Het is een heel duidelijk politiek signaal: de status van het stuk grond wordt in generlei mate verankerd in de beslissingen van de plaatselijke overheid. Het beleid is incongruent, inconsistent en vertegenwoordigt de portefeuille van een select gezelschap van mensen. Het voorgestelde bouwplan is niet noodzakelijk om op die plek te realiseren, noch sluit het in voldoende mate aan bij de bestaande situatie. Verzocht wordt om door middel van onafhankelijk onderzoek vast te stellen waar de begrenzingen van het glacis liggen.

De begrenzing van het glacis komt min of meer overeen met de door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed vastgestelde contour van de Hoge Fronten (de begrenzing van het rijksmonument). Naar het oordeel van het college sluit het bouwplan goed aan bij de bestaande situatie: de geïsoleerde ligging van de Ravelijn blijft gehandhaafd en het gehele plangebied ligt buiten de begrenzing van het rijksmonument de Hoge Fronten.

Deze zienswijze is ongegrond.

18. De stukken waarin uitspraken worden gedaan over het belang van een schootsveld en hoe dat te interpreteren beslaan meerdere decennia. Zij dienen als zodanig de burger te beschermen tegen de willekeur van een overheidsorgaan en/of andere partijen. Het heeft er alle schijn van dat de gemeente in de vorm van het college deze stukken ziet als lege hulzen die geïnterpreteerd kunnen worden naar gelang de commerciële windrichting. Inzake onderhavige casus is eenzijdig uitleg gegeven aan ambtelijke stukken zonder rekening te houden met de publieke opinie en zonder de betrokken wijken te kennen in de besluitvorming noch de gewijzigde uitleg van belangrijke ambtelijke bepalingen.

De in het uitwerkingsplan opgenomen ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van cultuurhistorische overblijfselen.

De ontwikkelaar heeft diverse gesprekken gehad met bewoners van de Ravelijnstraat. Op basis van deze gesprekken zijn op wens van een aantal omwonenden de woningen verder naar achteren geprojecteerd en is er een groenstrook met bomen toegevoegd aan de Ravelijnstraat aan de zijde van de nieuwbouwwoningen. Ook de ----- is tijdens de planvorming voortdurend op de hoogte gehouden van de plannen en de voortgang daarvan, zowel door de ontwikkelaar als van gemeentelijke zijde. Op 18 juli jl. heeft een door de ontwikkelaar verzorgde informatieavond voor de omwonenden plaatsgevonden. De omwonenden zijn dus wel degelijk door de ontwikkelaar en de gemeente betrokken bij de planvorming.

Deze zienswijze is ongegrond.

19. De gemeente belooft elk jaar 15 hectare natuur aan te kopen in de stad. Wat is er van die belofte terecht gekomen? De bouwplannen staan in elk geval diametraal op dit voornemen. Het lijkt erop dat in beleidsstukken de 'l' is ingewisseld voor de 'r'.

De gemeente Maastricht heeft nooit beloofd om jaarlijks 15 hectare natuur aan te kopen in de stad.

Deze zienswijze is ongegrond.

20. De Ravelijn is een door de gemeente beschreven monument. Als enige volledig intacte overgebleven woonschool van Nederland is de wijk van onschatbare waarde. Uit de beschrijving van het gemeentelijk monument blijkt dat de Ravelijn een cultuurhistorisch attentiegebied is en een dominant bouwwerk. Uit het als bijlage bij het bestemmingsplan Maastricht West gevoegde inventarisatierapport blijkt dat de gemeente Maastricht erkent dat de Ravelijn een buitengewone woonwijk is, waar men zeer zorgvuldig met veranderingen dient om te gaan. Vooral de geïsoleerde ligging wordt als karakteristiek en specifiek kenmerk genoemd. De bouwplannen verbreken de optische zichtlijn met Fort Koning Willem I en de Linie van Dumoulin. De buitenzijden van de wijk zijn parallel gebouwd aan de schootslijnen van de lunetten. Één van de kenmerkende eigenschappen van de wijk wordt hiermee voorgoed vernietigd voor het nageslacht. De landschapsinrichting sluit op geen enkele manier aan op de criteria die genoemd worden in de Vestingvisie en andere documenten. Er is sprake van het verkleinen van het areaal van verschillende zeldzame dieren. Er wordt gekozen voor extra belasting van de omgeving door te kiezen voor verstening in plaats van de bestaande natuur als uitbreiding te gebruiken voor onderschreven ambities. Specifiek wordt de geïsoleerde ligging van de wijk genoemd. Door de bouwplannen verdwijnt ook dit karakteristieke element van dit dominant bouwwerk. De wijk is al enorme schade berokkend met het verleggen van de aanlanding van de Noorderbrug.

De gemeente Maastricht onderschrijft de waarde van de Ravelijn. Dit blijkt ook uit het feit dat de gemeente de wijk alsmede iedere woning afzonderlijk als gemeentelijk monument heeft aangemerkt. De geïsoleerde ligging is één van de karakteristieke kenmerken van de wijk. De in het uitwerkingsplan opgenomen ontwikkeling doet, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, aan deze kenmerkende geïsoleerde ligging niet of nauwelijks afbreuk, gelet op het feit dat er een onbebouwde zone blijft tussen de nieuwbouw en de Ravelijn. De bouwplannen verbreken de optische zichtlijn met Fort Koning Willem I niet, om

dat er vanuit de zuidzijde van de wijk simpelweg geen zicht op Fort Koning Willem I bestaat. De zichtlijn vanuit het zuidelijke deel van de Halvemaanstraat naar de Linie van Dumoulin blijft niet intact, maar is ook in de huidige situatie niet of nauwelijks aanwezig, gelet op de aanwezigheid van de (te handhaven) houtsingel. Vanuit de overige randen van de wijk verandert het uitzicht op de Hoge Fronten niet. De stelling dat de buitenzijden van de wijk de Ravelijn parallel zijn gebouwd aan de schootslijnen van de lunetten is niet correct. Een blik op een luchtopname van het gebied bevestigt de afwezigheid van een dergelijke relatie tussen de vestingwerken en het wijkje.

De Vestingvisie sluit het bebouwen van het plangebied niet uit. In de Vestingvisie (blz. 45) wordt inderdaad – daar waar mogelijk – gestreefd naar behoud van de vestingwerken en het schootsveld alsmede het stimuleren van natuurwaarden in de vorm van ecologische zones. De toevoeging “daar waar mogelijk” is hier van belang, gelet op het feit dat er een uitwerkingsverplichting voor het college van burgemeester en wethouders op het plangebied ligt en hier, gelet op het bepaalde in het bestemmingsplan Maastricht West, woningbouw plaats dient te vinden. Het bestemmingsplan is een planvorm die zowel voor burgers als voor de overheid bindend is. Het college kan hier dus zelfstandig niet van afwijken. De onbebouwd blijvende delen van het plangebied worden groen heringericht, met ruimte voor natuurontwikkeling, en worden openbaar toegankelijk waardoor de Hoge Fronten nog beter beleefbaar worden. Het uitwerkingsplan is zodoende in overeenstemming met het bepaalde in de Vestingvisie Maastricht.

Door het realiseren van het bouwplan wordt de oppervlakte van de onbebouwde gronden inderdaad geringer. Dit betekent naar het oordeel van het college niet automatisch een extra belasting voor de omgeving door te kiezen voor verstening in plaats van het onbebouwd laten van enkele gronden. De door de initiatiefnemer uitgevoerde natuurwaardenonderzoeken hebben aangetoond dat het gedeeltelijk bebouwen van het plangebied geen negatieve gevolgen heeft voor de in het plangebied en in de Hoge Fronten aanwezige natuurwaarden. Bovendien worden de onbebouwd blijvende gronden natuurvriendelijk en met het oog op natuurontwikkeling ingericht en wordt in het zuidelijke deel van het plangebied, aan het Erfprinsbastion, het agrarische gebruik van grond beëindigd ten gunste van natuurontwikkeling.

Deze zienswijze is ongegrond.

21. In de bouwplannen is een weg voorzien die gaat aansluiten op de Halvemaanstraat. Op geen enkele manier sluit de aanleg van deze weg aan bij de criteria genoemd door de gemeente voor de instandhouding van de bijzondere wijk. Uit niets blijkt dat er op een bepaalde manier anders wordt gekeken naar gebiedsontwikkeling. Het belang van de wijk wordt niet meegenomen in de plannen. Er wordt geen maatwerk geleverd en er worden geen cultuurhistorische randvoorwaarden gesteld. Een dergelijke manier van ‘vraaggezwicht’ werken past niet bij monumenten en ook niet bij de invulling van hetgeen de Vestingvisie voorstaat. Het voegt niets toe aan de bestaande monumenten, neemt alleen maar weg en beperkt de beleving in extreme mate voor komende generaties. Letterlijk zegt de ontwikkelaar, Mulleners, dat het Standaard-terrein privégrond is, per definitie dus niet publiek toegankelijk. Het verarmt de potentie om met duizenden mensen, ons nageslacht, de toeristen en recreanten nog lang te genieten van een lommerrijke omgeving hartje Maastricht. Het neemt een grote hap natuur weg vlakbij de Linie van Dumoulin, het verbreekt zichtlijnen, blokkeert ingangen, doodt elke verdere potentie ten aanzien van natuurontwikkeling.

De in het uitwerkingsplan geprojecteerde ontsluitingsweg van de twaalf woningen sluit in de zuidoostelijke bocht aan op de Halvemaanstraat. Deze ontsluitingsweg krijgt een eenrichtingsregime en heeft dus geen functie als doorgaande verkeersroute. Het belang van en voor de wijk is niet in het geding, gelet op het feit dat de weg geen doorgaande functie krijgt en ook een gebruik als sluiproute niet voor de hand ligt.

De nieuwe weg kan wel dienen als alternatieve ontsluitingsroute voor de bewoners van het oostelijke deel van de Halvemaanstraat; diensgevolge zal het bestemmingsverkeer op het zuidelijke deel van de Halvemaanstraat afnemen. Zoals hierboven al uitgebreid is beargumenteerd wordt door de in het uitwerkingsplan voorgestane ontwikkeling de deels geïsoleerde ligging van de Ravelijn niet onaanvaardbaar aangetast.

Het Standaard-terrein is reeds sinds geruime tijd in particulier eigendom, eerst van woningcorporatie Servatius en sinds 2017 van Mulleners. Desalniettemin was het terrein steeds voor iedereen toegankelijk; daaraan is vooralsnog niets veranderd sinds Mulleners eigenaar van deze gronden is.

Door de herinrichting van het onbebouwde deel van het plangebied (en daarbuiten, in de vorm van het overige deel van het Frontenpark), waarbij de nadruk ligt op natuurontwikkeling, krijgen de Hoge Fronten een aantrekkelijke toegang voor omwonenden en bezoekers.

Deze zienswijze is ongegrond.

22. De wijk is onevenredig hard getroffen door de verlegging van de Noorderbrug, een soort 'nieuwe A2' langs de wijk. De toegenomen verkeersdrukke door de aanzuigende werking van deze weg is niet meegenomen in de modellen. Het is 24/7 een hysterische drukke. Bewoners willen weg omdat het woonklimaat zo ingrijpend negatief veranderd is door de gemeente. Men had verwacht op enige coulance te kunnen rekenen voor wat betreft andere ontwikkelingen die de wijk aangaan, maar ook aan de andere kant van de wijk vinden nu ontwikkelingen plaats ter meerdere eer en glorie van het kapitaal. De wijk Ravelijn wordt op deze wijze zwaar gestraft door de gebiedsontsluitingsweg. Verdere afkalving van begrippen als 'geïsoleerde ligging', 'dominant bouwwerk' en 'gemeentelijk monument' maakt de gemeente als vertegenwoordiging van een grote groep burgers ongeloofwaardig in haar optreden. Zij laat de behoefte en bevredigingsdrang van een kleine groep mensen prevaleren boven het algemeen belang, het algemeen nut, eigen doelstellingen en ambities en een grote groep belanghebbenden.

Er is sprake van een uitwerkingsplicht van de woonbestemming voor dit gebied. Deze uitwerkingsplicht is opgenomen in het uit 2012 daterende bestemmingsplan Maastricht West alsmede in de voorganger van dit bestemmingsplan, het bestemmingsplan Maastricht West uit 1994. Het college komt met dit uitwerkingsplan de al sinds 1994 bestaande verplichting tot uitwerking na, welke verplichting dus reeds bestond op het moment dat het merendeel van de huidige bewoners van de Ravelijn hier nog niet woonachtig was. Daarbij heeft het college in samenwerking met de ontwikkelaar gekozen voor de bebouwingsvariant die het minst aan bebouwing aan het gebied toevoegt. Het realiseren van dit plan heeft niets te maken met de bevredigingsdrang of het laten prevaleren van de behoefte van een kleine groep mensen, maar dient wel degelijk het algemeen belang: met het realiseren van deze twaalf woningen wordt in Maastricht een woonsegment gerealiseerd dat tot op heden nog niet bestond en dat een belangrijke rol speelt in het binden van c.q. het aantrekkelijk maken voor kapitaalkrachtige families in de stad. Daarbij worden de cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden van de omgeving gerespecteerd en ontstaan nieuwe mogelijkheden voor natuurontwikkeling en de realisatie van het Frontenpark.

Deze zienswijze is ongegrond.

23. Er wordt gekozen voor versterking in plaats van de ambities van de Vestingvisie na te leven. Versterking is waar de Ravelijn aan ten onder gaat. Niet alleen is er een enorme parkeerplaats aangelegd bij Fort Koning Willem I. Ook de aanlanding van de Noorderbrug ('de verplaatsing van de A2') heeft daarvoor gezorgd. De Ravelijn wordt als het ware dood gewiegd door oprukkende versterking. De gemeente heeft in diverse publicaties gewezen op de ongewenste effecten van versterking. Hoe haalt de gemeente het dan in haar hoofd om een grote supermarktparking aan te leggen tussen Fort Koning Willem I, de Ravelijn en de Linie van Dumoulin? Het is, aldus de ----- en het ----- een melkkoe. Parkeren is immers een mobiliteitsprobleem, aldus de directeur Q-Park. Burgers wordt daarentegen geleerd tuintjes en groen voor de huizen aan te leggen, want hoe minder versterking hoe beter, in verband met de opwarming van de aarde, afwatering, de droogte, etc. En de gemeente hoeft dan zelf minder te onderhouden.

Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de ambities van de Vestingvisie. De gewijzigde aanlanding van de Noorderbrug en de gevolgen daarvan voor de Fort Willemweg staan hier niet ter discussie. Het parkeerterrein bij Fort Willem zal een belangrijke rol spelen ten behoeve van de bezoekers van Fort Willem en de Hoge en Lage Fronten en getuigt op de nieuwe ontwikkelingen in het Belvédère-gebied (zoals bijvoorbeeld de voormalige gashouder en de nog aan te leggen stadsweg). De visuele relatie tussen Fort Koning Willem I en de Hoge en Lage Fronten wordt hierdoor niet verstoord. Het klopt dat door een aantal ontwikkelingen in de omgeving van de Ravelijn de versterking is toegenomen; daar staat tegenover dat in de Lage Fronten juist weer meer ruimte wordt geboden voor natuurontwikkeling en ontsteking. De door de gemeente zelf te onderhouden gronden nemen overigens, als gevolg van het doen beëindigen van het agrarisch gebruik van gronden aan het Erfprinsbastion en de gedeeltelijke beëindiging van het gebruik ten behoeve van volkstuinen, toe als gevolg van de verwezenlijking van dit uitwerkingsplan.

Deze zienswijze is ongegrond.

24. Daarenboven worden afspraken op provinciaal niveau flagrant geschonden. Deze ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en vinden plaats op nog geen 100 meter afstand van een natuurmonument, drie landelijk erkende monumenten, een provinciale ontwikkelingszone groen (POG) en een ecologische hoofdstructuur (EHS).

Met de ontwikkeling van dit plan worden geen afspraken op provinciaal niveau geschonden.

Deze zienswijze is ongegrond.

25. De wijk wenst de erkenning van de gemeente dat de Ravelijn te zwaar getroffen is door de verlegging van de aanlanding van de Noorderbrug. Het schootsveld moet een groene compensatie zijn voor de ellende langs de Fort Willemweg.

Stadsontwikkeling is een voortdurend proces van wijzigingen en veranderingen in het stedelijk weefsel. Er bestaan geen garanties dat de bestaande situatie blijft zoals hij is. De gemeente is niet van oordeel dat de Ravelijn te zwaar getroffen is door de verlegging van de aanlanding van de Noorderbrug.

Deze zienswijze is ongegrond.

26. Op de site www.ruimtelijkeplannen.nl is duidelijk te zien dat de schootsvelden doorlopen tot aan de Halvemaanstraat. Dat wil zeggen dat, indien de gemeente de Vestingvisie onderschrijft, er geen bebouwing van het plangebied mag plaatsvinden. In de Inventarisatie van het Maastrichts Planologisch Erfgoed, die in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Maastricht West heeft plaatsgevonden, zijn rapportages opgenomen over de Linie van Dumoulin inclusief het schootsveld en de woonschool Ravelijn. Hierin wordt beschreven wat de status van de resp. bouwwerken is, een beschrijving ervan en waar rekening mee gehouden dient te worden bij veranderingen.
- Zowel bij de Linie van Dumoulin als bij de woonschool Ravelijn is te lezen dat men de zichtlijnen van de schootsvelden zoveel mogelijk wil verankeren in de inrichting van het omliggende landschap. Er wordt zelf gesproken van een directe zichtlijn vanuit de Linie van Dumoulin naar het Fort Koning Willem I.
- De zichtlijn is al in ernstige mate aangetast door de verlegging van de aanlanding van de Noorderbrug. Een verdere aantasting van de zichtlijn vanuit de Linie van Dumoulin langs de Ravelijn naar Fort Koning Willem I druist dan ook in tegen alle beschrijvingen die terug te vinden zijn in daarop betrekking hebbende ambtelijke stukken. In deze stukken wordt op geen enkele wijze geappelleerd aan de commerciële waarde van dit gebied. Er wordt steeds op gewezen dat een cultureel, recreatief en mogelijk toeristisch gebruik van de monumenten en de omliggende gronden toekomstbepalend en leidend moet zijn. Vervolgens worden steeds de cultuurhistorische en natuurhistorische waarden benoemd, vastgelegd en verankerd.

Het uitwerkingsplan heeft geen gevolgen voor de zichtlijnen vanuit de Hoge Fronten (Linie van Dumoulin) naar Fort Koning Willem I. De woningbouwontwikkeling vindt plaats ten zuiden van het wijkje de Ravelijn en heeft derhalve per definitie geen gevolgen voor bovengenoemde zichtlijnen. Hierboven is reeds uitputtend omschreven en beargumenteerd dat de in het uitwerkingsplan voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met de Vestingvisie en de als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Maastricht West behorende Inventarisatie.

Deze zienswijze is ongegrond.

27. Voor de Ravelijn geldt dat een van de meest in het oog springende kenmerken de geïsoleerde ligging is. Die verdwijnt door de bouw van de villa's en de weg is een directe aantasting van de contouren van de monumentale woonschool alsmede de samenhang met andere monumenten en monumentale waarden als door de gemeente beschreven in de hierboven genoemde rapportages.
- Het is niet de bedoeling noch onderdeel van de visie om de wijk te deïsoleren. Daar wordt niet over geschreven, gerapporteerd, gefilosofeerd noch is het vastgelegd in beleid.
- De beslissing om de woonschool aan te tasten is ontstaan na 2016, toen de bouwprogrammering is aangepast met niche-denken, een relatief nieuwe trend in de bouwprogrammering in het zuiden en in Maastricht.
- Dit betekent dat historische normen en waarden in het geval van de Ravelijn onder druk worden gezet en verkwanseld dreigen te worden aan wat nu nog een onderzoeksgebied is binnen de bouwprogrammering. Zeker in samenhang met een zo kwetsbaar gebied is de bebouwing een gotspe.

De geïsoleerde ligging blijft, naar het oordeel van het college, gehandhaafd. Bovendien dateert, zoals reeds eerder aangegeven, de uitwerkingsplicht uit 1994, waarbij lange tijd

een veel uitgebreider bouwplan, met gestapelde woningen in vier woontorentjes, grondgebonden woningen en een woonwagenlocatie, door Servatius werd voorbereid. Pas in het najaar van 2016 zijn afspraken gemaakt met Servatius, die ertoe hebben geleid dat de bouwpotentie van het plangebied aanmerkelijk is teruggeschroefd. Met het voorliggende plan wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en natuurwaarden van het gebied en de nabije omgeving. De bouwprogrammering voor het plangebied is inderdaad gericht op het realiseren van woningen in een nichemarkt (luxesegment), hetgeen echter niet wil zeggen dat daaraan geen behoefte bestaat in Maastricht.

Deze zienswijze is ongegrond.

28. Gelet op de natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het gebied zijn er naar het oordeel van de bewonersvereniging Ravelijn en het buurtnetwerk Brusselsepoort geen dwingende redenen die de bouw van twaalf “betonblokken” in het plangebied noodzakelijk maken. Er zijn legio andere mogelijkheden in de stad te vinden die vergelijkbaar woongenot bieden zonder bovengenoemde waarden aan te tasten, of waarbij een ander standpunt een volledig andere uitleg van deze begrippen laat zien, waarbij genoemde waarden en normen overeenkomen met de achterliggende geest en de reden waarom ze in het leven zijn geroepen. Het is niet de bedoeling dat op dit terrein gebouwd gaat worden, nu niet en in de toekomst niet.

Er is sprake van een uitwerkingsplicht van de woonbestemming. Het college geeft met het uitwerkingsplan gevolg aan de verplichting om de woonbestemming uit te werken die de raad in het bestemmingsplan Maastricht West heeft verankerd. Het plan houdt rekening met de cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in het plangebied en de nabije omgeving.

Deze zienswijze is ongegrond.

29. In de rapportages zoals opgenomen in de Inventarisatie, die als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan Maastricht West, zijn ook richtlijnen opgenomen met betrekking tot veranderingen aan in de Inventarisatie opgenomen objecten en gebieden. Daaruit kan een aantal conclusies worden getrokken. Zorgvuldigheid is geboden, ondersteund door rapportages. Ook ten aanzien van nieuwbouw zijn duidelijke regels gesteld. Op voorhand dient ervan uit te worden gegaan dat behoud voor verandering gaat. Als verandering om dwingende redenen niet tegen te houden is, dan dient de verandering te worden aangepast aan het monument en de omgeving daarvan. In het onderhavige bouwplan is geen noodzaak of andere dwingende reden aangetoond die bebouwing op deze locatie noodzakelijk maakt.

Deze in de Inventarisatie opgenomen richtlijnen hebben betrekking op veranderingen aan de panden in de Ravelijn zelf c.q. nieuwbouw binnen de begrenzing van het cultuurhistorisch attentiegebied De Ravelijn. Dit staat hier niet ter discussie. Het uitwerkingsplan maakt het echter mogelijk om in de nabije omgeving van de Ravelijn nieuwbouw te realiseren. In de stedenbouwkundige opzet van het uitwerkingsplan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het wijkje de Ravelijn.

Deze zienswijze is ongegrond.

30. Ook bij cultuurhistorische attentiegebieden en bij waardevolle groenelementen geldt dat behoud vóór vernieuwen gaat. Karakteristieke elementen en patronen dienen verder te worden verankerd in de structuur en in de landschapsinrichting en er dient zoveel als mogelijk

te worden aangesloten bij bestaande bebouwing c.q. begroeiing. Bebouwing is alleen mogelijk als de kernwaarden gehandhaafd blijven. Ook hierin is geen enkele aanwijzing te vinden die de voorgenomen bebouwing noodzakelijk maakt. Het ingediende plan respecteert in geen enkel opzicht de door de gemeente opgestelde regels. In het bouwplan wordt flagrant voorbij gegaan aan het algemeen nut, het algemeen belang, de uitzonderlijke cultuurhistorische structuur van het gebied en de buitengewone (door de gemeente) toegekende waarde. Het plan heeft niets te maken met het uitvoeren van noodzakelijk beleid over een periode van enkele decennia, maar is slechts een afspiegeling van politiek opportunisme waarbij heel veel mensen wat meer dreigen te verliezen dan een klein groepje gegadigden mogelijk zal gaan winnen.

Hoe twaalf gemodelleerde blokkendozen bijdragen aan de samenhang tussen een waardevol groenelement en drie in de directe nabijheid gelegen monumenten is een raadsel. Er wordt gegrossierd in halve waarheden, het leggen van onlogische verbanden, het al te gemakkelijk en zeer consistent uitleggen van beleid in het voordeel van belanghebbende commerciële partijen, het volstrekt negeren van de mogelijkheden om bepalende rapportages te toetsen aan andere premissen.

Met de in het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling wordt voldaan aan de in de Inventarisatie opgenomen randvoorwaarden voor cultuurhistorische attentiegebieden. De Hoge Fronten zelf blijven onaangetast. Een deel van het plangebied, dat in het voormalige schootsveld is gelegen, wordt bebouwd, hetgeen echter niet leidt tot afbreuk van de in dit cultuurhistorisch attentiegebied aanwezige en in de Inventarisatie beschreven waarden. Het gebied verliest zijn recreatieve functie voor bewoners en bezoekers niet en biedt zelfs mogelijkheden om in de vorm van natuurontwikkeling het gebied aantrekkelijker te maken: tweederde van het plangebied, dat een woonbestemming heeft, blijft onbebouwd. De vraag is niet of twaalf woningen bijdragen aan de samenhang tussen een waardevol groenelement en drie in de directe nabijheid gelegen monumenten, maar of met dit uitwerkingsplan op een goede en verantwoorde manier vorm wordt gegeven aan het realiseren van woningen in een omgeving met in acht te nemen cultuurhistorische waarden en natuurwaarden. Deze vraag moet naar het oordeel van het college met ja worden beantwoord.

Deze zienswijze is ongegrond.

31. Feit is dat een zeer kwetsbaar gebied met uitzonderlijke waarden op het gebied van betekenis voor de jeugd, historie, fauna en flora meegenomen zou kunnen worden in de ontwikkeling van het Frontenpark. Als zodanig zou het een veel groter belang dienen, namelijk voor jong en oud, bezoeker, natuurliefhebber, CNME, fauna en flora voor komende generaties. Het belang voor opgroeiende kinderen die in de Ravelijn en de Brusselsepoort niet de hele dag achter de tablet hoeven, maar gewoon in bomen kunnen klimmen, mag niet onderschat worden. Er zijn de laatste tijd in de media kwalitatief zeer goed onderbouwde artikelen geschreven die aantonen dat dit van onschatbare waarde is. Het kunnen plukken van bramen en appels, terwijl verstoppertje wordt gespeeld in een, nu nog, verkeersluwe buurt. Hutjes bouwen langs de bosrand. Alles waar de professionele kinderopvang naar op zoek is ligt hier voor de deurmat van kinderen en jongeren. De wat oudere jeugd weet feilloos de weg te vinden naar het voetbalveld en basketbalveld. Het is er altijd een gezellig en vredig komen en gaan van sociale activiteit. Waarom moet deze sociale cohesie uit elkaar worden gerukt voor een stel betonnen blokkenkisten, waar alleen de eigenaars van kunnen genieten? Voor wandelaars is het een prachtig stuk natuur dat de ingang naar de vestingwerken zoveel mooier en makkelijker maakt.

Het maakt het wandelen in de vestingwerken ook wat minder voorspelbaar, omdat je zo mooi de variatie in de binnen de vesting gebonden natuur en historische landschapselementen buiten de vestingwerken kunt waarnemen (zie Vestingvisie). Maastricht is een van de weinige gemeenten in binnen- en buitenland waar dit nog mogelijk is. Hierbij wordt de weging van de gemeente, maar vooral de bescherming door de gemeente gemist.

Het plangebied wordt ook meegenomen in de ontwikkeling van het Frontenpark. Tweederde van het plangebied blijft onbebouwd en gaat deel uitmaken van het park. Buiten spelen en sporten voor de kinderen uit de buurt blijft dus gewoon mogelijk. Momenteel wordt het Standaard-terrein nauwelijks benut door kinderen. Door het ontwikkelen van het park ontstaan ook op dat vlak nieuwe mogelijkheden. Het gebied blijft openbaar toegankelijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

32. Volgens de bouwprogrammering is er alleen al in Belvédère een overcapaciteit van 1.100 woningen tot 2020. Daar zouden de twaalf woningen beter passen. Een aantal buurten heeft een woonmilieu waarnaar in de toekomst minder vraag zal zijn, hetgeen betekent dat er meerdere opties zijn om snel in te spelen op de specifieke woningvraag. Zeker gezien de voorspelde ontwikkelingen na 2020 is het een misfit om het terrein grenzend aan monumenten te gebruiken voor woningmarktexploratie. De bouwprogrammering is het daarmee eens gezien het feit dat hierin wordt aangegeven dat via de grotere herstructurerings- en nieuwbouwprojecten, zoals de ontwikkeling van het Sphinxkwartier binnen het programma Belvédère, de Groene Loper binnen het project A2 Maastricht en de herstructurering van het corporatiebezit, heel specifiek die woonmilieus en daarbij passende woningen worden gerealiseerd, waaraan richting de toekomst nog een groeiende behoefte is. De situering van het ontplooiën van nieuwe bouwinitiatieven is direct verbonden aan bepaalde wijken. Er is daar sprake van overcapaciteit, dus het bouwen bij de Ravelijn is geen prioriteit.

De gemeente werkt inderdaad actief aan het realiseren van grotere en kleinere nieuwbouw- en herstructureringsprojecten her en der in de stad, soms ook in combinatie met een sloopopgave, waarin specifiek wordt voorzien in toekomstige woonbehoeften. Voor een groot deel vindt deze nieuwbouw plaats in Belvédère en langs de Groene Loper, maar ook elders in de stad. Dat is bijvoorbeeld ook in het onderhavige plangebied het geval. Het realiseren van gezinswoningen in het luxesegment op ruime percelen op loopafstand van de binnenstad is elders in de stad niet goed mogelijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

33. Met betrekking tot nieuwe initiatieven wordt in de bouwprogrammering opgemerkt dat er in Maastricht de komende jaren in principe geen ruimte is voor nieuwe bouwinitiatieven van projectontwikkelaars of particuliere initiatiefnemers, waarmee woningen worden toegevoegd. Op deze hoofdregel bestaan enkele uitzonderingen, voor herbestemming van monumenten en kleinschalige initiatieven (kleiner dan vijf woningen) ten behoeve van specifieke woningtypes. Daarnaast kan in specifieke gevallen medewerking worden gegeven aan nieuwe initiatieven indien er concreet sloop van bestaande woningen tegenoverstaat, er een financiële sloopcompensatie wordt geleverd of wanneer er harde plancapaciteit wordt ingeleverd (in de verhouding 4 op 1). Ook hier is de gemeente dus weer heel duidelijk dat het niet de bedoeling is dat bijgebouwd gaat worden, tenzij dat aan strikte voorwaarden voldoet. De geplande twaalf villa's zijn geen vijf woningen, en als er al toestemming komt voor de bouw, dan kan dat slechts voor vijf woningen.

Hiermee ondergraaft de gemeente haar eigen principes, beleid en flankerend beleid met het door haar voorgestane en geïnstigeerde bouwplan van de ontwikkelaar Mulleners. Burgemeester en wethouders mogen en kunnen dit niet goedkeuren omdat het in direct conflict is met de zelfgestelde opgaven.

In het door de raad in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Maastricht West is een uitwerkingsplicht voor woningbouw ten zuiden van de Ravelijnbuurt opgenomen. Deze uit te werken bouwtitel wordt aangemerkt als harde bouwplancapaciteit en past in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht 2016-2020. In eerdere plannen voor deze locatie was er sprake van de realisatie van woontorentjes met appartementen, een groter aantal eengezinswoningen alsmede een woonwagenlocatie. Conform lokale (Woonprogrammering Maastricht 2016-2020) en regionale afspraak (Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) is het bouwvolume in het voorliggende bouwplan fors teruggebracht. Door de uitwerkingsplicht van 2012 is het bouwplan te beschouwen als een zgn. "pijplijnplan": een plan of locatie waarover vergaande, zowel publiekrechtelijke alsook privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt.

Deze zienswijze is ongegrond.

34. Verzocht wordt om een herziening van de besluiten die hebben geleid tot de goedkeuring van de plannen van Mulleners. De gemeente dient haar besluiten te heroverwegen en in overeenstemming te brengen met haar eigen beleid. Er dient te worden voorkomen dat door het creëren van de behoefte een nieuwbouwvraag ontstaat. Er is geen groei te verwachten in de doelgroep voor de geplande woningen. Het mag niet zo zijn dat een uniek terrein wordt opgeofferd voor niet te kwantificeren of kwalificeren migratiestromen, vooral niet met een dergelijke overcapaciteit op legio andere locaties in de stad en aan de rand van de binnenstad. Er zijn nogal wat ontwikkelingen gaande op de woningmarkt, veel daarvan zullen nog niet volledig uitgekristalliseerd zijn in 2020. Het is niet de taak van een gemeente om te experimenteren met nichemarkten tot 2020. Dit past namelijk niet in een toekomstbestendig en solide woonbeleid. Er zijn teveel andere uitdagingen op de woningmarkt de komende decennia. De bouw van twaalf woningen heeft daarin een ondergeschikt belang, geen prioriteit en het ontbreekt volledig aan noodzakelijkheid. Pas na 2020 kunnen valide en toekomstbestendige uitspraken worden gedaan over ontwikkelingen op de woningmarkt. Binnen de gemeente zijn voldoende alternatieve locaties waar het algemeen belang en het algemeen nut niet zo ernstig worden beschadigd en bedreigd.

De gemeente handelt in overeenstemming met haar eigen beleid. De in het plangebied voorziene woningbouw is harde plancapaciteit. Van het creëren van een behoefte om er zo voor te zorgen dat er een nieuwbouwvraag ontstaat dan wel van het experimenteren met nichemarkten is geen sprake.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze IV.

-----, -----, -----, ----- en -----

1. Het bestemmingsplan ter plaatse is in 2012 geactualiseerd. De terinzagelegging vond – evenals nu ook – plaats in de zomermaanden, vandaar dat dat aan de aandacht van veel mensen is ontsnapt en als hamerstuk kon worden afgehandeld.

Het heeft er de schijn van dat de gemeente er belang bij had om de bestemming “Wonen – uit te werken” destijds (in 2012) te handhaven met het oog op de waarde van de betreffende gebiedsdelen voor de toenmalige eigenaar, te weten woningcorporatie Servatius. Aangezien deze in ernstige financiële nood verkeerde zou zij door het wijzigen van de bestemming “Wonen” met onverkoopbare grond blijven zitten.

De gemeente had waarschijnlijk geen trek in een planschadeclaim. Nu de bestemming “Wonen” dus is gehandhaafd, heeft het er wederom alle schijn van dat de gemeente alsnog belang heeft bij het handhaven van de bestemming, om geen planschadeclaim van Servatius tegemoet te hoeven zien.

Met de kennis van nu zou het bestemmingsplan Maastricht West op dit moment nooit als hamerstuk geactualiseerd zijn. Waarom dan niet nog eens goed inhoudelijk kijken naar wat daar nu de gevolgen van zijn, voordat er onherstelbare schade aan en in dit cultuurhistorisch attentiegebied en natuurgebied plaatsvindt en deze waarden voor altijd voor het nageslacht verloren gaan?

De gemeente beriep zich in een gesprek met wethouder [REDACTED] op 9 mei 2018 op haar plicht om op basis van gewekt vertrouwen in een bestemmingsplan dit plan ook te moeten faciliteren. Echter, de gemeente heeft deze verplichting tot vertrouwen en het zich tonen van een betrouwbare partner tegenover al haar inwoners, niet alleen tegenover vastgoedmagnaten. De indieners van deze zienswijze voelen zich door het actualiseren van het bestemmingsplan, het in private handen laten vallen van de gronden van woningcorporatie Servatius, het faciliteren op voorhand van een grondruil tussen gemeente en Mulleners dan ook ernstig in dit vertrouwen beschadigd.

Met een vooruitziende blik op de (toekomstige) waarde van bestaand groen, juist in dit cultuurhistorisch attentiegebied, de ontwikkeling van de vestingwerken, het veiligstellen van een groene bufferzone als entree tot het Frontenpark, het beschermen van de bijzondere flora en fauna in het gebied, het belang van deze gronden op sociaal, cultureel en economisch gebied – niet alleen in de betreffende wijken, maar voor de gehele stad – had de gemeente deze terreinen zelf moeten kopen en veiligstellen. Juist om te voorkomen dat een vastgoedmagnaat er mee aan de haal zou gaan. Dit is een gemiste kans. Waarom, met de kennis van nu, een grove fout uit het verleden niet herstellen in plaats van een vastgoedkolos voor grove winst al deze waarden voor altijd laten vernietigen? Voor twaalf luxe betonblokken voor de ‘happy few’ en dat alles alleen op basis van een verplichting en gewekt vertrouwen? Dan heeft het er alle schijn van dat de gemeente de belangen van haar eigen burgers niet zo serieus neemt als die van één vastgoedmagnaat en dat het algemeen belang het met instemming van de gemeente aflegt tegen het private belang van Mulleners.

De tervisielegging van het bestemmingsplan Maastricht West in 2012 voldeed aan alle hieraan door de wetgever gestelde eisen.

Deze uit te werken bouwtitel wordt aangemerkt als harde bouwplancapaciteit en past in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de

Woonprogrammering Maastricht 2016-2020. In eerdere plannen voor deze locatie was er sprake van de realisatie van woontorentjes met appartementen, een groter aantal eengezinswoningen alsmede een woonwagenlocatie. Conform lokale (Woonprogrammering Maastricht 2016-2020) en regionale afspraak (Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg) is het bouwvolume in het voorliggende bouwplan fors teruggebracht. Door de uitwerkingsplicht van 2012 is het bouwplan te beschouwen als een zgn. "pijplijnplan": een plan of locatie waarover vergaande, zowel publiekrechtelijke als ook privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt.

Zoals hierboven reeds uiteengezet leidt het plan niet tot onherstelbare schade, zowel in cultuurhistorische zin als met betrekking tot natuurwaarden. Wat wethouder [REDACTED] op 9 mei 2018 heeft aangegeven is dat er een verplichting voor het college ligt om de bestemming uit te werken, e.e.a. overeenkomstig de door de raad op deze gronden gelegde uit te werken woonbestemming. De ontwikkelaar heeft deze gronden immers gekocht om ter plaatse woningen te realiseren. Dat de ontwikkelaar bij een dergelijke uitwerking de in het plangebied gelegen gronden verwerft is de normale gang van zaken en behoeft geen verwondering te wekken. De maximale invulling van het plangebied maakt onderdeel uit van de harde plancapaciteit in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en is in goed onderling overleg met de toenmalige eigenaar Servatius vastgelegd.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. De vastgoedportefeuille van Servatius, een woningcorporatie voor sociale woningbouw, is/was opgebouwd met publiek geld. Is het te gelde maken met winst van deze gronden aan een private vastgoedondernemer, die daarmee een eigen beoogd winstdoel nastreeft, überhaupt wel legaal? Temeer ook omdat er met de verkoop geen sprake was van een investering in wat de 'core business' zou moeten zijn – sociale huurwoningen – maar van het afwenden van een faillissement.

Servatius kon, als toenmalig eigenaar, over de gronden beschikken als iedere andere grondeigenaar in Nederland. Er bestaat geen wettelijk obstakel om bouwgrond te verkopen aan een derde ontwikkelaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Het plangebied is een cultuurhistorisch attentiegebied. Dit niet in de laatste plaats door de aanwezigheid van het gemeentelijke monument woonschool Ravelijn en de vestingwerken (Hoge Fronten) inclusief glacis en schootsveld. De Hoge Fronten bezitten een hoge waardering vanwege de bijzondere cultuurhistorische en natuurhistorische betekenis. In de Vestingvisie wordt hierop uitgebreid ingegaan. Het lijdt geen twijfel dat het beoogde te bebouwen gebied de groene bufferzone is met toegang tot de Hoge Fronten en daarmee onlosmakelijk verbonden is. Delegaties van de gemeente hebben in het verleden veldtrips naar Lille (Frankrijk) gemaakt om te bestuderen hoe deze stad zo succesvol haar vestingmonumenten in het stadsbeeld heeft opgenomen. Niet alleen ten behoeve van recreatie voor de eigen buurtbewoners en inwoners, maar zeker ook met het oog op de toeristische aantrekkingskracht, een economische factor van belang. Lille heeft dus zeker geen twaalf luxe betonblokken op haar vestingwerken gezet. Integendeel, de stad heeft een van alle kanten open benadering van de vestingwerken weten te bewerkstelligen, waarbij bestaande stedelijke bebouwing op een natuurlijke manier in de vestingwerken overgaat en het gehele gebied een functie als stadspark heeft en uitstraalt.

Maastricht heeft de uitgelezen kans om hetzelfde te bereiken met het nieuwe Frontenpark, maar dan moet je daar wel van alle kanten kunnen komen. Het Standaardterrein is reeds de uitgelezen westelijke entree van het Frontenpark, niet alleen voor omwonenden, maar ook voor de 120.000 mensen in de aangrenzende wijken. Een makkelijk te bereiken groene long. In het dagblad De Limburger van 28 augustus stond een artikel dat het de afgelopen jaren aanzienlijk minder druk is geworden in Maastricht. Het aantrekken van toeristen zal dus een speerpunt moeten blijven. Toeristen komen niet vanwege twaalf luxe betonblokken, wel vanwege een bijzonder vestinggebied in een parkachtige, groene structuur. De tendens wordt geconstateerd dat bezoekers tegenwoordig vooral recreëren, dus langer blijven. Het belang van het creëren van een makkelijk toegankelijk Frontenpark is dus van cruciaal belang. Deze entree is er al met het Standaardterrein. En het gezonde leef- en woonklimaat van 120.000 omwonenden zou dan opgeofferd moeten worden voor twaalf luxe betonblokken?

De Stichting Maastricht Vestingstad gaf al in 2003 in haar zienswijze van 7 juli omtrent het ontwerp-uitwerkingsplan Achtzaligheden/Erfsprinsbastion aan dat de schootsvelden, op een deel waarvan de bouwplannen zijn geprojecteerd, een onlosmakelijk geheel van de Hoge Fronten vormen. Aantasting daarvan tast derhalve feitelijk het geheel van de vestingwerken aan en is daarom ontoelaatbaar. De (toentertijd nog) Rijksdienst voor de Monumentenzorg was dezelfde mening toegedaan.

De huidige situatie is niet anders. Conclusie: niet bouwen hier, nooit niet. Er zal door de beoogde bebouwing sprake zijn van visuele vervuiling, zowel vanuit woonschool Ravelijn als vanaf de Ravelijnstraat.

De gemeente heeft in de afgelopen jaren ook vanuit Europa aanzienlijke subsidies ontvangen om de vestingwerken te restaureren en visualiseren in het kader van het behoud van cultureel erfgoed. Europa zal daar niet het faciliteren van twaalf luxe betonblokken bovenop de vestingwerken mee bedoeld hebben. De indieners van deze zienswijze zijn dan ook benieuwd wat de Europese instanties, die deze subsidies destijds hebben toegekend, van de huidige bouwplannen vinden.

De relatie tussen Lille en Maastricht betrof het samenwerkingsproject Septentrion dat in het kader van Lille Culturele Hoofdstad van Europa is uitgevoerd in de periode 2004/2007 en waarvoor in Maastricht de restauratie van het Fort Sint Pieter heeft plaatsgevonden. Dat Lille een inspirerend voorbeeld voor Maastricht zou zijn is niet steekhoudend, want in Lille zijn alle vestingwerken in de 20^{ste} eeuw gesloopt, met uitzondering van de Citadel van Vauban. Overigens is deze citadel niet toegankelijk voor toeristen omdat deze nog steeds als militair verbindingscentrum door de Franse strijdkrachten in gebruik is.

Vanuit het plangebied blijven de Hoge Fronten (en nadien het Frontenpark) toegankelijk. Een aantrekkelijke toegang tot het gebied voor omwonenden en anderen zal in het kader van de ontwikkeling van het Frontenpark nader gedetailleerd worden uitgewerkt. Het is onjuist om te veronderstellen dat het realiseren van het uitwerkingsplan nadelig is voor het leef- en woonklimaat van de inwoners van onze stad.

Het plan valt buiten de grens van het rijksmonument de Hoge Fronten. Voor de restauratie van vestingwerken in de Hoge Fronten zijn geen Europese subsidies aangewend. De termen schootsveld en glacis hebben geen juridische status, want het zijn vestingbouwkundige begrippen. Bepalend voor de status van het vestingwerk van de Hoge Fronten is de contour die door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is vastgesteld en dat betreft de kadastrale percelen Maastricht D.4219; D.850; D.188; D.3651; D.4527; D.4216; D.3650; D.3970; D.186; D.324; D.4256 en D.4382. Overigens voorzag het oorspronkelijke plan van de stedenbouwkundige Dingemans ook al in bebouwing van dit gebied, in de vorm van een twee keer zo grote woonschool, maar daarvan werd uiteindelijk alleen de noordelijke heft daadwerkelijk gerealiseerd: het bestaande wijkje de Ravelijn.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. De Ravelijn is een gemeentelijk monument. Als enige volledig intact overgebleven woonschool van Nederland is de wijk van onschatbare waarde. Uit de beschrijving van het gemeentelijk monument blijkt dat de Ravelijn valt onder het cultuurhistorisch attentiegebied en een dominant bouwwerk is. De woonschool Ravelijn is van bijzondere betekenis vanwege de cultuurhistorische waarde en ruimtelijke karakteristiek. De naam Ravelijn (een halvemaanvormig bolwerk) verwijst niet alleen naar de vorm van de buurt maar ook naar de aanwezigheid van de vestingwerken naast en onder het gebied. Een specifiek kenmerk van het complex betreft de geïsoleerde ligging.

Voor de uitvoering van zijn plannen blijkt Mulleners een stuk grond tekort te komen. Grond van de gemeente waarop tot op heden volkstuinders zijn gevestigd. De gemeente heeft reeds alles in het werk gesteld om een grondruil te bewerkstelligen in het plangebied, o.a. door middel van het opzeggen per 1 april 2018 van pachtcontracten met betrokken tuinders, zodat Mulleners zijn plannen ongehinderd kan uitvoeren. Op het betreffende stuk grond zou de toevoerweg naar de twaalf stadsvilla's moeten komen. Om het perceel te ontsluiten is de aanleg van de weg zelfs een eerste vereiste.

Echter, niet alleen zijn de indieners van de zienswijze verbijsterd over het feit dat de gemeente met deze grondruil al toezeggingen heeft gedaan vóórdat de planologische procedure ook maar van start is gegaan (laat staan afgerond), bovendien betekent de aanleg van de weg de ontsluiting en beëindiging van de geïsoleerde ligging van de Ravelijn, terwijl deze geïsoleerde ligging voor dit gemeentelijk monument nu juist een specifiek kenmerk is. De gemeente faciliteert dus zonder blikken of blozen de aantasting van eigen monumenten.

Hiertegen wordt ernstig bezwaar gemaakt. De gemeente offert haar eigen monumenten op vanwege een woonbestemming uit 2012 ten behoeve van slechts twaalf gefortuneerde nieuwe wijkbewoners. Deze ingreep pas niet in het algemeen belang.

De in het uitwerkingsplan geprojecteerde ontsluitingsweg van negen van de twaalf woningen sluit in de zuidoostelijke bocht aan op de Halvemaanstraat. Deze ontsluitingsweg krijgt een eenrichtingsregime en heeft dus geen functie als doorgaande verkeersroute. Het belang van en voor de wijk is niet in het geding, gelet op het feit dat de weg geen doorgaande functie krijgt en ook een gebruik als sluiproute niet voor de hand ligt.

De nieuwe weg kan wel dienen als alternatieve ontsluitingsroute voor de bewoners van het oostelijke deel van de Halvemaanstraat; diensgevolge zal het bestemmingsverkeer op het zuidelijke deel van de Halvemaanstraat afnemen. Zoals hierboven al uitgebreid is beargumenteerd wordt door de in het uitwerkingsplan voorgestane ontwikkeling de deels geïsoleerde ligging van de Ravelijn niet onaanvaardbaar aangetast.

In de Vestingvisie Maastricht is het streven opgenomen om Fort Koning Willem I, de Hoge Fronten en de Lage Fronten met elkaar te verbinden door middel van het onbebouwd laten en herinrichten van de voormalige schootsvelden. In de Vestingvisie (blz. 45) wordt inderdaad – daar waar mogelijk – gestreefd naar behoud van de vestingwerken en het schootsveld alsmede het stimuleren van natuurwaarden in de vorm van ecologische zones. De toevoeging “daar waar mogelijk” is hier van belang, gelet op het feit dat er een uitwerkingsverplichting voor het college van burgemeester en wethouders op het plangebied ligt en hier, gelet op het bepaalde in het bestemmingsplan Maastricht West, woningbouw plaats dient te vinden. Het bestemmingsplan is een planvorm die zowel voor burgers als voor de overheid bindend is. Het college kan hier dus zelfstandig niet van afwijken.

Bebouwing van het plangebied, zoals nu voorzien in het ontwerp-uitwerkingsplan, doet overigens naar het oordeel van het college geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de omgeving en de Ravelijn. Gelet op het behoud van de houtsingel en de ruime afstand die in acht wordt genomen tussen de houtsingel en de bebouwing van de nieuwe woningen blijft de geïsoleerde ligging van de Ravelijn gehandhaafd. Ook de ontsluitingsweg draagt, zoals hierboven reeds uiteengezet, niet bij aan een eventueel opheffen van het ruimtelijke isolement van de Ravelijn.

De onbebouwd blijvende delen van het plangebied worden groen heringericht, met ruimte voor natuurontwikkeling, en worden openbaar toegankelijk waardoor de Hoge Fronten nog beter beleefbaar worden. Het uitwerkingsplan is zodoende in overeenstemming met het bepaalde in de Vestingvisie Maastricht.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Door de bebouwing zal een belangrijk deel van de Hoge Fronten niet meer waarneembaar zijn en het gebied zal niet meer uitnodigend zijn voor recreanten om zo toegang tot de binnenstad te krijgen. Het huidige schootveld, het voormalige Standaardterrein, is een uitgelezen kans om als groene entree te dienen voor het Frontenpark, niet alleen voor omwonenden en mensen uit verderop gelegen wijken, maar zeker ook voor toeristen. Het is daarom bijna aanmatigend om in het plan te lezen dat het overige deel van het plangebied een groene invulling krijgt. Het gebied is al groen en moet ook groen blijven. Dagelijks recreëren hier werkelijk honderden mensen.

Zoals verwoord in de Structuurvisie 2030 deel II is voor een aantrekkelijke woonomgeving de aanwezigheid van voldoende groene, openbare ruimtes en recreatieplekken belangrijk. De aanleg van fiets- en wandelpaden in deze gebieden, zodat ze onderling ook op een eenvoudige manier bezocht kunnen worden, is daarom erg belangrijk.

Waarom dus kapotmaken van wat nu al van waarde is, vanwege twaalf villa's, die ook nog eens vanwege de hoge aankoopwaarde en luxueuze uitstraling totaal niet passen in de sociale structuur van de omliggende straten, wijken en de voormalige woonschool. Waarom is de gemeente dan één van de twaalf gemeenten waar minibosjes zullen worden aangeplant – Tiny Forest Partnergemeente – als je al een groen gebied hebt dat om alle bovengenoemde redenen juist gemeentelijke bescherming vereist en verdient? Een minibos in de buurt zorgt voor een gezondere leefomgeving en brengt buurtbewoners dicht bij elkaar. Dit is exact de functie die het Standaard-terrein op dit moment reeds en nog steeds vervult. Het gebied dient deze functie ook in de toekomst voor de huidige en toekomstige generaties te behouden.

Vanuit een deel van de Ravelijnstraat verdwijnt het zicht op het onbebouwde terrein vóór de Hoge Fronten. Van het onbebouwd blijvende deel van het plangebied zal een aantrekkelijke toegang tot het toekomstige Frontenpark deel gaan uitmaken. Het onbebouwd blijvende deel van het plangebied is inderdaad al groen en blijft groen, maar wordt wel anders ingericht, met ruimte voor natuurontwikkeling. Ook de aanleg van paden in het gebied is voorzien.

Het Tiny Forest-project is een door het IVN georganiseerd project dat ziet op de ontwikkeling van kleine bosjes die een belangrijke rol gaan spelen bij de natuureducatie van basisschoolleerlingen. In Maastricht komen vier van dergelijke bosjes. Het plangebied komt overigens niet in aanmerking als locatie voor één van de vier Tiny Forests.

Deze zienswijze is ongegrond.

6. Volgens het Kennisportaal Ruimtelijke Adaptatie zijn er zeven redenen om te investeren in een groene stad, waaronder: 'In stedelijke gebieden is de groene ruimte vaak een schaars goed. Groen in de stad verdwijnt, bijvoorbeeld door nieuwe woningen'. Groen vermindert de kans op wateroverlast. Aangezien de te bouwen luxe betonblokken met de bijbehorende bestrating en ruime parkeerplaatsen gebouwd gaan worden op het schootsveld/glacis, ligt dit gebied onder straatniveau. Nu functioneert dit gebied als waterbufferzone bij zware regenval. Het is nu al zo dat de wateroverlast in de hoger gelegen Ravelijnstraat aanzienlijk is (bijvoorbeeld in de vorm van het onderlopen van kelders). Als het water niet meer weg kan richting bufferzone (het voormalige schootsveld) is de ellende niet te overzien. Het gemeentelijke hoofdriool is juist op deze cruciale plek op de kruising Bastionstraat/Ravelijnstraat niet op de toevoer van veel regenwater berekend c.q. de capaciteit is ontoereikend. Nog meer aansluitingen op het hoofdriool en de aanzienlijke verstening zullen voor grote problemen met de afwatering gaan zorgen, mede door de hoogteverschillen. Met de klimaatveranderingen zullen niet alleen hitte maar ook zware regenval een steeds grotere rol gaan spelen. De indieners van deze zienswijze zullen de gemeente dan ook aansprakelijk stellen voor ontstane schade.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden, het hemelwater wordt afgevoerd naar groene buffers. Al het hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak zoals daken, wegen en pleinen wordt op deze manier afgevangen en afgeleid naar deze groene buffers. Het afstromend hemelwater vanaf de Ravelijnbuurt wordt door de planvorming niet geblokkeerd, dit betreft dan water dat op straat blijft staan bij extreme neerslag. Doordat de Ravelijnbuurt hoger ligt heeft de benedenstrooms gelegen riolering geen effect op het functioneren van de riolering in de Ravelijnbuurt.

Deze zienswijze is ongegrond.

7. Groen verkoelt de stad in de zomer. Steden zijn meestal warmer dan het omringende platteland. De stenen huizen en de verhardingen in de vorm van pleinen en straten nemen veel warmte op en staan die maar langzaam weer af. Extreme hitte in stedelijk gebied dient zoveel mogelijk te worden voorkomen, gelet op de gezondheidsbedreigende gevolgen daarvan voor kwetsbare groepen zoals ouderen, jonge kinderen en patiënten met hart- en vaatziekten. Bomen, struiken en ander groen kunnen de temperatuur in een stad helpen verlagen door water te verdampen. Ook zorgen met name bomen voor schaduw. In de schaduw van bomen loopt de temperatuur veel minder hoog op, mits er ook voldoende ventilatie is. Schaduw helpt zo hittestress te voorkomen. Parken zijn door het effect van verdamping en schaduw koele plekken in de stad en het effect is tot buiten het park te meten. Hittegolven zullen in de toekomst alleen maar vaker voorkomen, de groene entree naar het Frontenpark vanuit de Ravelijnstraat biedt voor alle omwonenden het verkoelende effect en daarmee woongenot.

De gemeente onderschrijft deze visie. In het plangebied worden bomen gerooid. Daarvoor in de plaats komen aanmerkelijk meer bomen terug. Tweederde van het plangebied, dat een woonbestemming heeft, blijft onbebouwd. De entree naar het Frontenpark blijft in het plangebied. Het Standaard-terrein, nu nog een grasveld, komt wel te vervallen als onbebouwde ruimte: daar is een groot deel van de twaalf woningen voorzien.

Deze zienswijze is ongegrond.

8. Groen draagt bij aan een betere gezondheid en een hoger welzijn. Veel studies hebben aangetoond dat de aanwezigheid van groen stress vermindert. In Nederland lieten onderzoekers zien dat mensen gezonder zijn als de woonomgeving meer groen bevat. Dit

gebied is al groen en wordt zeer intensief op recreatief niveau gebruikt door omwonenden en bewoners van andere wijken. Juist de laagdrempelige toegankelijkheid van het gebied heeft een enorme aantrekkingskracht. Er zijn mensen die zelfs omfietsen door de Ravelijnstraat om op weg naar hun werk in de stad hier nog even een vleug natuurgroen op te snuiven. Het gebied speelt een enorm grote rol in het welbevinden van alle betrokkenen. Vandaar ook dat de petitie door zoveel mensen is ondertekend.

Zoals reeds gezegd blijft tweederde van het plangebied onbebouwd. Het voormalige Standaard-terrein komt echter te vervallen. Dit terrein wordt momenteel nauwelijks gebruikt door recreanten, zowel niet door wandelaars als door spelende jeugd. Het pad naast het voormalige Standaard-terrein vervult momenteel de functie van toegangsweg tot de Hoge Fronten. Dit zal door de uitvoering van de plannen wijzigen, maar de laagdrempelige toegankelijkheid van de Hoge Fronten blijft ook in de nieuwe situatie gehandhaafd.

Deze zienswijze is ongegrond.

9. Groen draagt bij aan sociale cohesie. Buurtgroen, zoals parkjes, plantsoenen, buurt- en volkstuinten, kunnen bijdragen aan de sociale cohesie in de buurt. De rol van buurtgroen hierbij is dat het fungeert als locatie waar buurtgenoten elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten. Dat is in het plangebied reeds het geval. Daarnaast biedt de huidige agrarische invulling van delen van het bewuste gebied mogelijkheden tot biologische stadstuinbouw, educatieve tuinen, tuinprojecten met scholen uit de buurt, etc. Het zou zelfs een uitstekende locatie zijn voor het door de gemeente beoogde Tiny Forest. De huidige situatie en de toekomstige mogelijkheden worden door de bouwplannen echter voor altijd geboycot, hetgeen een verloren kans is.

De gemeente onderschrijft de stelling dat groen een bijdrage kan leveren aan de sociale cohesie in de buurt. Het groen verdwijnt ook niet uit de buurt: het plangebied blijft voor tweederde groen. De plannen voor de inrichting van het onbebouwd blijvende deel van het plangebied zullen in detail nog moeten worden opgesteld. Biologische stadstuinbouw, eventueel met een educatieve functie, zou in het Frontenpark wellicht ook een plaats kunnen krijgen.

Deze zienswijze is ongegrond.

10. Groen zorgt voor biodiversiteit. Natuur beleven in de eigen woon-, school- of werkomgeving kan ook in de stad. De stad wordt een eigen ecosysteem met een breed palet aan plant- en diersoorten. De inrichting van de stad is daarbij bepalend voor de soorten die er zich vestigen. Ook zorgt zo'n natuurlijke stad voor een omgeving waarin kinderen en volwassenen zich kunnen verwonderen over de rijke verscheidenheid van de stadse biodiversiteit. Deze waarden dienen behouden te blijven voor de toekomst en niet worden verkwanseld voor twaalf luxe betonblokken.

De gemeente onderschrijft deze visie voor wat betreft het belang van biodiversiteit. Het verwezenlijken van de in het uitwerkingsplan opgenomen ontwikkeling betekent echter niet dat de biodiversiteit in het plangebied, in de nabije omgeving van het plangebied en in de stad verloren gaat. Tweederde van het plangebied blijft onbebouwd en de twaalf te realiseren woningen krijgen grote tuinen, die ook een rol spelen in de aanwezigheid en het behoud van biodiversiteit.

Deze zienswijze is ongegrond.

11. Groen verhoogt de waarde van huizen en kantoren. De huizenprijzen in een groene wijk liggen hoger dan de prijzen van vergelijkbare huizen in een wijk zonder groen. Uit diverse onderzoeken blijkt de waarde van onroerend goed hoger te liggen bij uitzicht op water, openbare ruimte, park of plantsoen. Uit drie cases, die recent zijn doorgerekend door Wageningen Economic Research, blijkt dat het stadsgroen in Amsterdam op sommige locaties mogelijk meer waard is dan woningbouw. Daarom is derving van woongenot als gevolg van de voorgenomen bouw een uiterst cruciaal punt. Waar groen in de stad als een algemeen belang kan worden aangemerkt, is de derving van woongenot als gevolg van het verdwijnen van groen tevens een (aantasting van) persoonlijk belang. De indieners van deze zienswijze voorzien – juist vanwege de stijgende economische en sociale waarde van de groene long, waaraan zij wonen en direct zich op hebben – als een daling van de waarde van hun huizen. Een waardedaling in woongenot en uitzicht, en daarmee een daling van de verkoopwaarde. De gemeente is aansprakelijk voor de te lijden schade.

Op voorhand staat niet vast dat als gevolg van de bouw van twaalf vrijstaande woningen op ruime kavels in het topsegment de waarde van de bestaande woningen aan de Ravelijnstraat onder druk komt te staan. Weliswaar verdwijnt het uitzicht op het nu nog onbebouwde plangebied, maar de groene zone van Hoge Fronten via Fort Koning Willem I naar de Lage Fronten blijft gehandhaafd. Het staat omwonenden die van mening zijn dat de waarde van hun huizen afneemt als gevolg van het uitwerkingsplan vanzelfsprekend vrij een beroep te doen op de mogelijkheden die de wet biedt om vergoeding van planschade aan te vragen.

Deze zienswijze is ongegrond.

12. Dagblad De Limburger meldt op 23 augustus jl. dat de vestingwerken – inclusief de Hoge Fronten – in Maastricht in slechte staat zijn. De gemeente stelt een kwart miljoen euro beschikbaar om de stabiliteit te analyseren. Bouwwerkzaamheden met alle trillingen en verstoringen door zwaar materiaal van dien zullen tot gevolg hebben dat die situatie alleen maar wordt verergerd, een reden temeer om de groene bufferzone tot de vestingwerken te handhaven.

De indieners van de zienswijze ondersteunen deze bewering niet met feitelijkheden of onderzoeken. Deze bewering kan door de gemeente niet worden bevestigd.

Deze zienswijze is ongegrond.

13. De indieners van deze zienswijze geven bovendien aan zich volledig aan te sluiten bij de door de bewonersvereniging Ravelijn ingediende zienswijze tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Op de zienswijze van de bewonersvereniging Ravelijn is hierboven al uitgebreid ingegaan.

Zienswijze V.

1. Door de projectontwikkelaar is onvoldoende invulling gegeven aan door de gemeente verplicht gestelde voorlichting. Deze voorlichting werd wel in het vooruitzicht gesteld, vervolgens gebeurde er vrij weinig.

Op een reeds door de gemeente in november 2017 aangekondigde inloopavond d.d. 18 juli 2018 in Café 1900 zouden de bouwplannen openbaar ter inzage liggen. Daags ervoor kwam de mededeling dat (enkel op persoonlijke uitnodiging) een mogelijkheid werd gegeven om het plan ten kantore van Mulleners te komen inzien, een half uur eerder dan gepland, hetgeen de drempel om het plan te kunnen inzien aanmerkelijk verhoogde. Het is dan ook des te teleurstellender indien achteraf blijkt dat de door de buurtbewoners gestelde vragen onvoldoende serieus worden genomen.

De ontwikkelaar heeft diverse gesprekken gehad met bewoners van de Ravelijnstraat. Op basis van deze gesprekken zijn op wens van een aantal omwonenden de woningen verder naar achteren geplaatst en is er een groenstrook met bomen toegevoegd aan de Ravelijnstraat aan de zijde van de nieuwbouwwoningen.

De bewonersvereniging Ravelijn is tijdens de planvorming voortdurend op de hoogte gehouden van de plannen en de voortgang daarvan, zowel door de ontwikkelaar als van gemeentelijke zijde. Op 18 juli jl. heeft een door de ontwikkelaar verzorgde informatieavond plaatsgevonden.

De informatieavond was op advies van de bewonersvereniging Ravelijn gepland in Café 1900 aan het Orleansplein. Op de zondag vóór de informatieavond heeft de ontwikkelaar van het café bericht ontvangen dat de bijeenkomst daar, tengevolge van gezondheidsomstandigheden, niet kon plaatsvinden. Om de informatieavond toch te kunnen laten doorgaan heeft de ontwikkelaar met spoed naar een alternatieve locatie in Maastricht moeten uitwijken. Daarbij moest de aanvangstijd met een half uur worden vervroegd. Vanwege de toegankelijkheid van de locatie is vervolgens gekozen voor een persoonlijke uitnodiging. De gemeente heeft stellig niet de indruk dat door Mulleners onvoldoende zorg is besteed aan de informatievoorziening voor de buurt of dat de ontwikkelaar de door de buurtbewoners gestelde vragen onvoldoende serieus heeft genomen.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Vanwege de summiere info die verschaft werd heeft de indiener van de zienswijze per e-mail de vraag gesteld om gedetailleerde tekeningen en de planpresentatie gezien vanaf de weg te ontvangen; er waren wel mooie plaatjes vanaf de uitzichtzijde van het plangebied, niet vanaf de straatzijde. De summiere doorsnede geeft onvoldoende info over de voorgenomen bovenprofielaanpassing en bebouwingslijn ten opzichte van de straat alsmede de daadwerkelijke goothoogte. Men spreekt over maximaal zes meter ten opzichte van maaiveld, maar tekent drie bouwlagen. Er zijn witte dozen getekend, terwijl eerder in bewoordingen en referentiebeelden duidelijk te kennen is gegeven dat men voor een passende baksteenarchitectuur zou kiezen. Men geeft vanuit Mulleners, enkele uren voor het ingaan van

het bouwverlof, schriftelijk te kennen dat er niet in het verstrekken van aanvullende informatie kan worden voldaan en komt hier evenmin nog op terug.

De aanvang van de inspraakprocedure is bewust gesteld op de vooravond van het bouwverlof c.q. de vakantieperiode. Los van de wettelijke mogelijkheid hiertoe is het twijfelachtig dat de gemeente hierin faciliteerde. In andere landen is het verboden de inspraakperiode in een vakantieperiode te plannen, omdat het mensen onvoldoende de mogelijkheid biedt om wettelijke inzage te hebben in voorgenomen plannen.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijze waarop de gemeente Maastricht nalaat invulling te geven aan haar verantwoordelijkheid de door haar zelf gestelde eisen aan de ontwikkelaar om de buurt voldoende te informeren en constructief in gesprek te gaan met de omwonenden af te dwingen. Verzocht wordt om het verstrekken van gedetailleerde informatie inzake de plannen en de procedure.

De derde bouwlaag van de drie aan de Ravelijnstraat geprojecteerde nieuwe woningen komt te vervallen. De overige negen woningen krijgen drie bouwlagen. Het ontwerp gaat uit van modulaire gebouwen, waarbij de basis generiek is en uit twee bouwlagen bestaat (de vermelde zes meter). Daarnaast wordt een aantal opties aangeboden, variërend van een uitbouw in één laag tot een optopping in een derde laag (alleen voor de negen woningen aan de parkzijde). De tekeningen zijn niet bedoeld als fotorealistische plaatjes. De ontwikkelaar is voornemens om de woningen te realiseren met gevels in stucwerk. De aanvang van de tervisielegging is bewust bepaald op 20 juli jl., zodat een deel van de tervisielegging niet in de zomervakantieperiode valt. Vroeger, toen de wettelijke tervisieleggingsperiode korter was dan nu het geval is, gebeurde het wel eens dat de tervisielegging volledig binnen de vakantieperiode plaatsvond. Dat is, sinds deze termijn op zes weken is bepaald, niet meer het geval.

Tijdens de informatieavond van 18 juli jl. was de gemeente aanwezig. Het stedenbouwkundig plan alsmede de kaart van het ontwerp-uitwerkingsplan waren tijdens de informatieavond op 18 juli jl. beschikbaar en konden worden ingezien. De geïnteresseerden die de stukken per e-mail toegezonden wensten te krijgen konden hun e-mailadres achterlaten. Deze mensen hebben deze stukken vervolgens via e-mail ontvangen van de ontwikkelaar.

Deze zienswijze is gegrond voor zover het betreft de drie woningen aan de Ravelijnstraat. Deze woningen zullen in maximaal twee bouwlagen worden gebouwd. De verbeelding en de toelichting zullen dienovereenkomstig worden aangepast. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

3. De voorgenomen bebouwing is 1,40 meter lager gelegen dan het straatpeil (gemeten peil van goot van de weg tot 27 meter afstand vanaf de voorgevel). Hier gaat men in het plan volledig aan voorbij. Er is door de gemeente zelf de eis opgelegd dat de grondgebonden bebouwing een goothoogte zou krijgen van maximaal 6 meter ten opzichte van maaiveld, anderszins slechts twee bouwlagen hoog zou worden. Dit is althans zo aan de omwonenden medegedeeld.

Ook is eerder – ondersteund met referentiebeelden – aangegeven dat er gekozen zou worden voor een “passende baksteenarchitectuur”. Men suggereert desondanks nu in de summiere plannetjes een volledig andere situatie, die geenszins recht doet aan het bestaande bodemprofiel. Daarenboven schetst men een situatie die de bebouwing veel hoger laat komen ten opzichte van de straat en de tegenoverliggende woningen. Ook doen de plaatjes vermoeden dat de gekozen architectuur er één is van lelijke witte, nu reeds door de tijdgeest ingehaalde “tempexdozen” en niet van passende duurzame baksteenarchitectuur. Het

voorgenomen plan is, voor zover met de verkregen informatie te beoordelen, danig in strijd met de gemaakte afspraken en het planvoornemen zoals dit eerder door Mulleners is medegedeeld.

Los van het standpunt dat de gemeente Maastricht volledig van bebouwing van het terrein zou moeten afzien, wordt om bovengenoemde redenen bezwaar gemaakt tegen de substantiële wijziging van het bestaande bodemprofiel en maaiveldhoogte van de woningen en de impact die dit bovendien heeft op de goothoogte van de voorgenomen bouwplannen ten opzichte van de straat. Het levert onnodige planschade aan de huidige bewoners in de straat en is enkel gericht op het voordeel bieden van de (koop)woningen in het plangebied ten nadele van de bestaande bebouwing.

De hoogte van de bebouwing wordt gemeten vanaf "peil". Met peil wordt het aansluitende maaiveld bedoeld. Het bestaande maaiveld zal worden verhoogd; bij de aanleg van het voormalige voetbalveld van Standaard is het terrein namelijk deels afgegraven om het voetbalveld te kunnen aanleggen. Het oude natuurlijke verloop van het maaiveld zal worden hersteld, geleidelijk aansluitend aan de hoogte van de Ravelijnstraat.

De goothoogte van de basiswoningen bedraagt twee bouwlagen, oftewel maximaal zes meter. De architectuur is beoordeeld door de welstandcommissie, die van oordeel is dat deze voldoet aan eisen van welstand. Daarbij is de welstandscommissie van mening dat de hoogte van de woningen aan de parkzijde drie bouwlagen zou moeten bedragen. De ontwikkelaar is bereid de hoogte van de aan de Ravelijnstraat te realiseren woningen te beperken tot maximaal twee bouwlagen.

De architectuur voorzag aanvankelijk in baksteen. Inmiddels wordt stucwerk voorzien voor de gevels van de nieuwe woningen.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. In de plannen wordt gerept over een afstand tot de bestaande bebouwing van 25 tot 27 meter. Los van de zeer dichte bebouwingsafstand is het op de eerste plaats onduidelijk waarom hier twee meter marge is genomen en waarom de bebouwingslijn onregelmatig is ten opzichte van de as van de weg en tegenoverliggende bebouwing. Welke onderbouwing ligt hieraan ten grondslag?

Los van het feit dat men begrijpelijkerwijze op afstand wil blijven van de cultuurwaarden gaat men volledig voorbij aan het intensieve gebruik door omliggende wijken, passanten en omwonenden van het name de brede groenstrook en het speelveldje. Deze groenstrook is een duidelijke voortzetting van de laan bij de Ravelijnbuurt en het groen bij de Pastoor Habetsstraat. In het plan hanteert met een vreemde bebouwingslijn, die de voorgenomen bebouwing veel te ver richting straat laat komen en tevens een vreemde discrepantie vertoont ten opzichte van aanpalende bebouwingslijnen alsmede ten opzichte van de as van de straat. Verder is het de vraag of er op toelaatbare wijze is voldaan aan de bebouwingsafstand ten opzichte van het aaneengesloten scholencomplex (dit is zonder meer minder dan de aangegeven afstand ten opzichte van de gebouwvleugel Bastionstraat). Los van het standpunt dat het beter is om geheel van de voorgenomen bebouwing af te zien wordt op basis van bovenstaande motiveringen bezwaar gemaakt tegen de veel te korte bouwafstand van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van de straat en de bestaande tegenoverliggende bebouwing alsmede het onvoldoende herfaciliteren van een groenstrook en toegang tot het Frontenpark.

Het verschil tussen de 25 en 27 meter is in de situatie niet beleefbaar. De afstand is in relatie tot de bestaande bebouwing ruim te noemen (vergelijkbaar met de Alexander Battalaan)

terwijl hier geen sprake is van een aaneengesloten bebouwing. De vrijstaande bebouwing staat op zichzelf en vormt daarmee een overgang tussen de (half) gesloten bouwblokken en het open landschap. Het speelveld (het voormalige Standaard-terrein), waar bebouwing is voorzien, wordt nauwelijks gebruikt door omwonenden; de groenstrook langs de straat blijft deels gehandhaafd.

De bebouwingslijn is bewust zo gekozen, ter aansluiting op het profiel van de Ravelijnstraat tussen de Vaubanstraat en de Menno van Coehoornstraat. De afstand van de nieuwbouwwoningen tot de straat is overigens ruimer dan de afstand van de bestaande bebouwing aan de westzijde van de Ravelijnstraat tot de straat. De afstand van de nieuwbouwwoningen tot de schoolbebouwing aan de Bastionstraat en de Ravelijnstraat voldoet aan de daaraan vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan wel anderszins te stellen eisen.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Er werd medegedeeld dat er restricties zullen worden gesteld aan de erfafscheidingen, om het “transparante karakter” van de voorgenomen villa’s te waarborgen. Er zou een verplichting komen om enkel in beukenhagen te voorzien met een maximale hoogte van 1,50 meter. Daarmee wordt het beeld, zoals met dan 200 meter verderop kan ervaren bij de “closed community” Koning Willem I-straat. Het wordt op prijs gesteld indien de gemeente Maastricht aan zou geven welke handhavingsinstrumenten de gemeente hierbij van plan is te formuleren om de naleving van deze eis hard te maken. Er wordt bezwaar gemaakt indien deze handhavingsinstrumenten onvoldoende duidelijk worden geformuleerd of indien er onvoldoende handhavingsmiddelen worden geformuleerd, waarop men de gemeente zou moeten wijzen om bestuursdwang uit te oefenen bij niet-naleving.

Het staat iedereen in Maastricht vrij om op eigen terrein groenvoorzieningen (bijvoorbeeld in de vorm van hagen) aan te brengen die onbeperkt in hoogte mogen groeien. Er bestaan binnen het bestuursrecht geen mogelijkheden dit tegen te houden dan wel handhavingsinstrumenten om naleving af te dwingen.

In het privaatrecht bestaan er echter wel handhavingsmogelijkheden: de ontwikkelaar is voornemens om, in overleg met de notaris, in de koopovereenkomsten met toekomstige bewoners een clause op te nemen voor het in stand houden en onderhouden van de hagen op een bepaalde hoogte. Naleving van deze clause vindt dan op basis van het privaatrecht plaats.

Deze zienswijze is ongegrond.

6. Het huidige riool is vermoedelijk tijdens de oorspronkelijke aanleg gedimensioneerd op de bestaande bebouwing in de Ravelijnstraat. De eerste huizen in de straat ervaren nu reeds jaarlijks overstromingsproblematiek die, naar verluidt, ontstond na aanleg van het nieuwe scholencomplex en bijbehorende studentenwoningen. Door de voorgenomen bebouwing in de straat met twaalf villa’s (met bijbehorend gebruikersequivalent en verharde bebouwingsoppervlakken) wordt gevreesd voor verergering van dit probleem. Het wordt op prijs gesteld indien de gemeente hierover informatie verstrekt met betrekking tot het onderzoek, de voorgenomen planmaatregelen hieromtrent en de eventuele aanpassingen van de rioolinfrastructuur. De verergering van de rioolproblematiek baart grote zorgen en de gemeente Maastricht wordt er op gewezen een zorgplicht en verantwoordelijkheid te hebben om de planimpact te onderzoeken en passende maatregelen te nemen.

*Hemelwater en huishoudelijk afvalwater worden in het nieuwe plan gescheiden.
Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.
Hemelwater wordt ter plaatse afgeleid naar speciaal daarvoor ingerichte poelen en wadi's.
Vanwege het feit dat het te ontwikkelen gebied lager ligt dan de bestaande Ravelijnbuurt
heeft deze ontwikkeling geen invloed op het functioneren van de riolering in de
Ravelijnbuurt.*

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze VI.

1. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg uit 2016 staat nergens vermeld dat de bouw van de twaalf woningen in het plangebied noodzakelijk is. Als gevolg van de door de gemeente gevolgde procedure en omdat de gemeente verzuimt duidelijkheid te geven over het aantal en de noodzaak van de bouw van de stadsvilla's is het onmogelijk om bezwaar in de zin van de Algemene wet bestuursrecht te maken tegen de bouw van deze stadsvilla's.

In de afspraken tussen Servatius en de gemeente is opgenomen dat het plangebied ruimte kan bieden aan twaalf grondgebonden woningen dan wel twaalf grondgebonden in combinatie met ouderenwoningen. Deze bouwcapaciteit van het plangebied wordt aangemerkt als harde plancapaciteit en is in overeenstemming met de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De ontwikkelaar Mulleners heeft besloten af te zien van de variant met de ouderenwoningen en ter plaatse alleen twaalf grondgebonden woningen (de eerste variant) te realiseren. Met het bouwplan wil het college tegemoet komen aan de vraag naar vrijstaande woningen op ruime kavels in het luxesegment, op geringe afstand van de binnenstad met zijn voorzieningen.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Er is blijkbaar zoiets als de wet van de communicerende vaten; in ieder geval maken de gemeenten hier gewag van in hun Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In de Vestingvisie staat duidelijk vermeld dat er een noodzaak tot bouwen moet zijn op schootsvelden. Dat betekent dat volgens deze wet de woningen als vanzelf ergens anders gerealiseerd gaan worden. Er wordt door de gemeente en door Mulleners Vastgoed niet dan wel onvoldoende gekeken naar andere valide bouwplaatsen in en om de gemeente Maastricht. Hiernaar is geen verder onderzoek gedaan door de gemeente noch door Mulleners. Het is daarom onmogelijk bezwaar te maken tegen bebouwing op de locatie als zodanig. Dit bezwaar betreft de onzorgvuldige en incomplete rechtsgang. Per definitie is de wet van de communicerende vaten een wetmatigheid. Als de woningen hier niet worden gerealiseerd, dan gebeurt het ergens anders. Deze wetmatigheid wordt door de gemeente aan de laars gelapt.

Met de wet van de communicerende vaten wordt in het kader van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bedoeld dat indien ergens in de regio een nieuwbouwwoning wordt gerealiseerd, er een grote kans bestaat dat de bewoners van deze nieuwbouwwoning elders in de regio een woning achterlaten. Dit leidt in een krimpregio als Zuid-Limburg tot het gevaar dat er leegstand dreigt te ontstaan (de achtergelaten woning).

Met het realiseren van dit woningbouwplan wil de gemeente, zoals reeds eerder geschreven, tegemoet komen aan de vraag naar vrijstaande woningen op ruime percelen in het luxesegment, op loopafstand van de binnenstad. Het gaat hier om een specifieke bewonersdoelgroep die, indien zij geen passend aanbod vindt in de regio, verloren zou kunnen gaan voor de regio omdat dan gekozen wordt voor een passende woning buiten de regio (veelal in het buitenland).

Een vergelijkbare locatie die geschikt is voor deze woonvorm op een dergelijk geringe afstand van de binnenstad is in Maastricht niet aanwezig. De beslissing om bebouwing op

deze locatie toe te laten dateert overigens reeds uit 1994, toen in het toenmalige bestemmingsplan Maastricht West de uit te werken woonbestemming op deze gronden werd gelegd. In 2012, bij de actualisatie van het bestemmingsplan Maastricht West, is deze bestemming gehandhaafd door de gemeenteraad.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. De Structuurvisie is ondertekend door de drie grote gemeenten. Het door de gemeente Maastricht onderschreven beleid wordt met voeten getreden in de onderhavige casus. Er is sprake van aantasting van de rechtszekerheid van de burger door de gemeente Maastricht, omdat de gemeente zich niet houdt aan het vastgestelde beleid.

Het voorliggende uitwerkingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Op grond van het bestemmingsplan Maastricht West uit 2012 ligt er voor het college een verplichting om de woonbestemming ter plaatse uit te werken. Er is sprake van harde plancapaciteit, die in het kader van de afspraken met toenmalig eigenaar Servatius voor dit plangebied is bepaald op maximaal twaalf vrijstaande woningen en twintig seniorenwoningen. In dit uitwerkingsplan wordt afgezien van de bouw van de twintig seniorenwoningen; in plaats daarvan blijft tweederde van het plangebied onbebouwd, als groengebied met ruime mogelijkheden voor natuurontwikkeling.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. In de Structuurvisie 2030 deel II van de gemeente Maastricht wordt benadrukt wat de betekenis van voldoende groen is in en om de woonomgeving. De onderlinge samenhang tussen de groene ruimtes wordt genoemd alsmede de toegevoegde waarde van stadslandbouw. Voorts wordt de vloer aangeveegd met versterking, hetgeen niet goed is voor de afwatering noch voor het klimaat. Temperaturen stijgen nodeloos en het dierlijk leven wordt onmogelijk gemaakt op versterking tot aan problemen met afwatering. De bouw van de twaalf woningen is een vorm van onnodige extra versterking, terwijl de gemeente zichzelf het tegenovergestelde tot taak stelt. De gemeente kiest ervoor dit beleid flagrant overboord te gooien. De beslissing om hier te gaan bouwen wordt ingegeven door politiek opportunisme. Het schendt de rechtszekerheid van de burger.

Op grond van de uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan Maastricht West zou het gehele plangebied kunnen worden bebouwd ten behoeve van maximaal twaalf grondgebonden woningen en twintig seniorenwoningen. In het nu voorliggende ontwerp-uitwerkingsplan wordt afgezien van het volledig bebouwen van het plangebied. In plaats daarvan wordt tweederde van het plangebied niet bebouwd. Niet wordt ingezien op welke wijze het uitwerkingsplan met de daarin voorziene ontwikkeling in strijd zou zijn met het bepaalde in de Structuurvisie 2030 met betrekking tot het incorporeren van groen in de woonomgeving. De beslissing om hier te gaan bouwen vloeit, zoals reeds eerder aangegeven, voort uit de in het bestemmingsplan Maastricht West opgenomen uitwerkingsverplichting. Van het schenden van de rechtszekerheid kan dan ook geen sprake zijn.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. In de Structuurvisie 2030 deel II zijn de transformatieprincipes vastgelegd. De gemeente stelt zich tot taak niet 'vraaggezwicht' te werken. Het algemeen belang dient ten allen tijde te

prevaleren voor wat betreft de inrichting van het publieke groen. De gemeente komt haar eigen regels met betrekking tot de transformatieprincipes echter niet na. Het algemeen belang wordt niet gediend met de bouw van twaalf villa's in een cultuurhistorisch attentiegebied.

De in het plangebied te realiseren bebouwing wordt aangemerkt als harde plancapaciteit. De cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden van het plangebied en nabije omgeving worden door uitvoering van het plan niet aangetast. Het plan voorziet in de vraag naar grondgebonden woningen in het luxesegment op geringe afstand van de binnenstad; daarmee is geen sprake van "vraaggezwicht" werken maar van vraaggericht werken en van het diversificeren van de woningvoorraad in Maastricht. Het algemeen belang wordt daarmee wel degelijk gediend.

Deze zienswijze is ongegrond.

6. De gebieden die openstaan voor het publiek zouden in de toekomst ontmoetingsplekken moeten kunnen worden. Kernbegrippen zijn bereikbaarheid, duurzaamheid, toekomstbestendigheid, flexibiliteit voor burgers en organisaties. De gemeente wenst dit gebied te onttrekken aan het publieke domein doordat ze haar fiat dreigt te geven aan bebouwing.

Sinds 1994 ligt op het plangebied een woonbestemming. De gronden zijn voor het grootste deel niet in gemeentelijke eigendom. De vraag is daarom in hoeverre het terrein als publiek domein kan worden aangemerkt. Los daarvan krijgt het onbebouwd blijvende gedeelte van het plangebied de bestemming "Groen", met ruimte voor natuurontwikkeling en openbare toegankelijkheid. Van hieruit zullen ook de Hoge Fronten toegankelijk zijn alsmede het nog aan te leggen Frontenpark.

Deze zienswijze is ongegrond.

7. Nergens in de officiële stukken zijn de aantallen woningen terug te vinden. Daar waar het een niche-ontwikkeling betreft is er sprake van maximaal vijf woningen in dit cultuurhistorisch attentiegebied. De gemeente heeft altijd beweerd dat de woningen voortkomen uit een prestatieafpraak met Servatius. Dat zou om achttien woningen gaan. Omdat de gemeente goochelt met getallen en de herkomst van die getallen ongewis blijft, ontnemt de gemeente burgers de kans om een gefundeerd bezwaar in te dienen. De gemeente onthoudt de burger cruciale informatie. Op grond van het woonbeleid zouden hier maximaal vijf woningen mogen worden gebouwd (nichemarkt).

De ontwikkeling van bouwplannen tot maximaal vijf woningen heeft betrekking op woningbouw die niet als harde plancapaciteit kan worden aangemerkt. Het onderhavige uitwerkingsplan is een zgn. "pijplijnplan", dat harde plancapaciteit bevat en daarmee woningbouw mogelijk maakt die onderdeel vormt van de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In het kader van de prestatieafspraken met Servatius is destijds overeengekomen dat in het plangebied maximaal twaalf vrijstaande en maximaal twintig seniorenwoningen mogen worden gerealiseerd. In het uitwerkingsplan is afgezien van het realiseren van de seniorenwoningen.

Deze zienswijze is ongegrond.

8. Uit de Vestingvisie 2025 kan worden opgemaakt dat de gemeente trots mag zijn op de combinatie van vestingen en natuurwaarden. De natuurwaarden zijn belangrijk voor bezoekers en bewoners. Met name de hoge natuurwaarden in en direct grenzend aan de vestingwerken worden geprezen. Tegen de bouwplannen wordt bezwaar gemaakt omdat de gemeente op deze wijze een uitzonderlijk gebied met hoge natuurwaarden onttrekt aan het publieke domein.

De gemeente is trots op de combinatie van vestingwerken en natuurwaarden. De unieke natuurwaarden van de Hoge Fronten (o.a. in de vorm van de aanwezigheid van de muurhagedis) komen als gevolg van de realisatie van dit plan niet onder druk te staan, zo blijkt uit de natuurwaardenonderzoeken die in het kader van de ontwikkeling van dit uitwerkingsplan zijn verricht.

Deze zienswijze is ongegrond.

9. In de Vestingvisie wordt gesproken over het uitbreiden van de mogelijkheden om de gebieden in en om de vestingwerken te ontplooiën en toegankelijk te maken voor meer mensen, zodat meer mensen deze terreinen kunnen beleven. Door de bouw toe te laten stelt de gemeente zich lijnrecht tegenover het zelf bepaalde beleid op en creëert zo rechtsongelijkheid.

Het gedeeltelijk bebouwen van het plangebied betekent niet automatisch dat minder mensen de Hoge Fronten en de overige vestingwerken kunnen beleven. De onbebouwd blijvende gedeelten van het plangebied worden nieuw ingericht, als groenzone met ruimte voor natuurontwikkeling. Daarmee vormt het plangebied een belangrijke schakel in de ontwikkeling van het Frontenpark, dat de gehele zone van Hoge Fronten, Fort Koning Willem I en Lage Fronten omvat aan de noordzijde van de binnenstad. In het plangebied is één van de entrees van de Hoge Fronten voorzien.

Deze zienswijze is ongegrond.

10. Ten aanzien van de status van het schootsveld schept de gemeente geen duidelijkheid. Er zijn oude begrenzingen bekend en als gekeken wordt naar het schootsveld op de St. Pietersberg kan geconcludeerd worden dat het schootsveld, beter nog het glacis, een behoorlijk stuk grond is. Na bebouwing blijft er een zeer dunne strook over die onmogelijk nog schootsveld genoemd kan worden. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de willekeur ten aanzien van de invulling van het begrip schootsveld/glacis. Door het niet kenbaar maken van de begrenzingen van het schootsveld ter hoogte van de voormalige woonschool Ravelijn onthoudt de gemeente burgers de kans een redelijk verweer op te stellen tegen de voorgenomen bouw van de twaalf stadsvilla's.

De schootsvelden waren vroeger de onbebouwde gronden rondom de vesting. Hoe verder de wapenindustrie zich ontwikkelde (en dus hoe groter de afstanden werden die konden worden overbrugd door kogels en granaten), des te groter werden ook de schootsvelden rondom vestingsteden. Zo gezien is (met uitzondering van de binnenstad) bijna de gehele stad Maastricht gebouwd in de schootsvelden van de vesting Maastricht. In het geval van de vesting Maastricht is het schootsveld in de loop der jaren langzaam grotendeels volgebouwd, met als resultaat de stad Maastricht van nu.

In het geval van Fort St. Pieter is dit anders: het fort ligt in het buitengebied, als gevolg waarvan de schootsvelden van het fort veel groter en veel meer intact zijn gebleven dan die van de vesting Maastricht. Er wordt door de gemeente dus niet met verschillende

interpretaties van het begrip “schootsveld” gewerkt: de fysieke omstandigheden zijn gewoonweg anders en niet met elkaar vergelijkbaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

11. De voormalige woonschool Ravelijn is een gemeentelijk monument. Met name de geïsoleerde ligging wordt genoemd door de gemeente. Toch is het diezelfde gemeente die instemt met bebouwing vlak naast de wijk en haar akkoord geeft over de aanleg van een ontsluitingsweg. De geïsoleerde ligging van de wijk wordt daarmee opgeofferd. Dit leidt tot aantasting van het woongenot: door de bebouwing verdwijnt een pracht stuk natuur onder een laag van verstening. De aan te leggen weg is overbodig en in strijd met de door de gemeente vastgestelde uitgangspunten voor de Ravelijn. Ook tegen de vergaande aantasting van de onderlinge samenhang tussen de Ravelijn en twee belendende monumenten, waarvan het belang door de gemeente is vastgelegd in haar beleid, wordt bezwaar gemaakt. Uit niets blijkt dat er enige noodzaak is om uitgerekend in een cultuurhistorisch attentiegebied veranderingen aan te brengen.

De in het uitwerkingsplan geprojecteerde ontsluitingsweg van de twaalf woningen sluit in de zuidoostelijke bocht aan op de Halvemaanstraat. Deze ontsluitingsweg krijgt een eenrichtingsregime en heeft dus geen functie als doorgaande verkeersroute. Het belang van en voor de wijk is niet in het geding, gelet op het feit dat de weg geen doorgaande functie krijgt en ook een gebruik als sluiproute niet voor de hand ligt.

De nieuwe weg kan wel dienen als alternatieve ontsluitingsroute voor de bewoners van het oostelijke deel van de Halvemaanstraat; diensgevolge zal het bestemmingsverkeer op het zuidelijke deel van de Halvemaanstraat afnemen. Zoals hierboven al uitgebreid is beargumenteerd wordt door de in het uitwerkingsplan voorgestane ontwikkeling de deels geïsoleerde ligging van de Ravelijn niet onaanvaardbaar aangetast.

In de Vestingvisie Maastricht is het streven opgenomen om Fort Koning Willem I, de Hoge Fronten en de Lage Fronten met elkaar te verbinden door middel van het onbebouwd laten en herinrichten van de voormalige schootsvelden. In de Vestingvisie (blz. 45) wordt inderdaad – daar waar mogelijk – gestreefd naar behoud van de vestingwerken en het schootsveld alsmede het stimuleren van natuurwaarden in de vorm van ecologische zones. De toevoeging “daar waar mogelijk” is hier van belang, gelet op het feit dat er een uitwerkingsverplichting voor het college van burgemeester en wethouders op het plangebied ligt en hier, gelet op het bepaalde in het bestemmingsplan Maastricht West, woningbouw plaats dient te vinden. Het bestemmingsplan is een planvorm die zowel voor burgers als voor de overheid bindend is. Het college kan hier dus zelfstandig niet van afwijken.

Bebouwing van het plangebied, zoals nu voorzien in het ontwerp-uitwerkingsplan, doet overigens naar het oordeel van het college geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de omgeving en de Ravelijn. Gelet op het behoud van de houtsingel en de ruime afstand die in acht wordt genomen tussen de houtsingel en de bebouwing van de nieuwe woningen blijft de geïsoleerde ligging van de Ravelijn gehandhaafd. Ook de ontsluitingsweg draagt, zoals hierboven reeds uiteengezet, niet bij aan een eventueel opheffen van het ruimtelijke isolement van de Ravelijn.

De onbebouwd blijvende delen van het plangebied worden groen heringericht, met ruimte voor natuurontwikkeling, en worden openbaar toegankelijk waardoor de Hoge Fronten nog beter beleefbaar worden. Het uitwerkingsplan is zodoende in overeenstemming met het bepaalde in de Vestingvisie Maastricht.

Deze zienswijze is ongegrond.

12. In de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE) worden begripsomschrijvingen en regels gegeven over hoe met cultureel erfgoed omgegaan dient te worden. Een cultuurhistorisch attentiegebied wordt bijvoorbeeld omschreven als een samenhangend ruimtelijk, cultuurhistorisch en architectonisch waardevol gebied. Door in te stemmen met de bouw van twaalf woningen gaat die samenhang onherroepelijk verloren. Het vormt een ernstige aantasting van het woongenot, dat bestaat uit een vrij blikveld over dat cultuurhistorisch attentiegebied.
- Er is sprake van onsamenhangend beleid ten aanzien van dit terrein en de daarmee samenhangende rijksmonumenten in de directe omgeving. Het beleid van de gemeente is niet in overeenstemming met het provinciale beleid inzake de Ecologische Hoofdstructuur en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Het terrein maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.
- Deze habitat heeft zich kunnen ontwikkelen omdat het terrein specifiek aan de beschrijvingen van soortgelijke terreinen door de gemeente voldoet. De regels, gesteld door diezelfde gemeente, schrijven voor dat deze terreinen de kans krijgen zich te ontplooien. Daar gaan jaren overheen. De gemeente gooit haar eigen regels overboord, hetgeen leidt tot de verstoring en vernietiging van deze habitat. Ook met betrekking tot deze regelgeving is de gemeente inconsistent en inconsequent in haar beleid. Zij schaadt hiermee het principe van rechtszekerheid voor de eigen burgers.

Het cultuurhistorisch attentiegebied de Ravelijn wordt door de plannen, gelet op de situering en detaillering van het bouwplan, niet aangetast. Er vindt geen bebouwing plaats binnen het cultuurhistorisch attentiegebied Ravelijn. Het uitwerkingsplan, dat in bebouwing ten zuiden van de Ravelijn voorziet, zorgt bovendien niet voor aantasting van de deels geïsoleerde ligging van de Ravelijn, gelet op de situering en detaillering van de bebouwing die door het uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt. De samenhang van het cultuurhistorisch attentiegebied de Ravelijn blijft dan ook behouden.

De termen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) worden door de provincie niet meer gehanteerd. In het provinciale ruimtelijke beleid zijn de Hoge Fronten aangewezen als "Goudgroene natuurzone" en de aansluitende gronden als "Zilvergroene natuurzone". De exacte begrenzing van de zilvergroene natuurzone ligt niet vast, maar is flexibel, zo geeft de provincie zelf aan. In het plangebied worden mogelijkheden voor actieve natuurontwikkeling geboden, hetgeen in overeenstemming is met het provinciale beleid ten aanzien van zilvergroene natuurzones.

De indiener van de zienswijze maakt niet inzichtelijk welke gemeentelijke regels met betrekking tot natuurbeheer en -ontwikkeling bedoeld zijn, als gevolg waarvan het voor het college onmogelijk is om onderbouwd op deze zienswijze te kunnen reageren.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze VII.

-----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, -----, ----- en -----

1. Het uitwerkingsplan moet worden gezien als een nadere invulling van het bestemmingsplan voor de bouw van twaalf luxe stadsvilla's op het terrein, dat in het bestemmingsplan Maastricht West als "Wonen – uit te werken" is bestemd, ter plaatse van de gronden gelegen tussen de Halvemaanstraat en de garageboxen aan het Erfprinsbastion. Deze gronden recht tegenover de Ravelijnstraat 96 t/m 116 gelegen, vóór de houtwal aan de Halvemaanstraat. Het belang van aanwonenden is onderscheidend, te meer daar de realisatie van het bouwplan hen het vrije uitzicht ontnemt over het voorterrein naar de Hoge Fronten. Het bouwplan treft geen andere aanwonenden in deze mate.
Gelet op de eerdere bouwplannen ter plaatse is ook met Mulleners Vastgoed gesproken over het onderscheidend belang van aanwonenden versus overige belanghebbenden. Geconstateerd wordt dat de communicatie met de aanwonenden vanwege de gemeente niet voorspoedig verloopt. De gemeente correspondeert met de bewonersvereniging Ravelijn. De bewonersvereniging communiceert niet met de aanwonenden woonachtig aan de Ravelijnstraat, die het bouwplan direct voor hun neus krijgen. Derhalve een vriendelijk verzoek om de correspondentie ook te richten aan de aanwonenden, woonachtig in de Ravelijnstraat. Dit verzoek is ook aan Mulleners gericht.
Het plan strekt tot de bouw van twaalf stadsvilla's op een terrein met woonbestemming, welk terrein ook natuur- en cultuurhistorische waarde heeft. Ten principale verdient het afweging om natuur in een compacte stad, zeker als er natuur- en cultuurwaarden in het geding zijn, te beschermen en te koesteren. In de gemeente Maastricht zijn er weinig plekken in de binnenstad en in aan de binnenstad grenzende gebieden waar vergelijkbare waarden zijn die bovendien ruimtelijk van meerwaarde zijn. Het eerdere besluit om deze gronden als "Wonen – uit te werken" te bestemmen zou ten principale moeten worden herzien. Behoud van groen in een compacte stad, zeker met de waarden als beschreven, zou de voorkeur verdienen.

De gemeente zal de aanwonenden van de Ravelijnstraat actief in de informatievoorziening en correspondentie betrekken.

Uit het bestemmingsplan Maastricht West uit 2012 vloeit de verplichting voort de woonbestemming ter plaatse uit te werken. De principiële vraag of het plangebied bebouwd dient te worden staat in deze procedure dan ook niet ter discussie; deze vraag is reeds beantwoord door de raad in het kader van de vaststelling van de uitwerkingsverplichting in 2012. De uitwerking, in de vorm van het nu voorliggende ontwerp-uitwerkingsplan, ziet op het realiseren van twaalf vrijstaande woningen op ruime percelen, met bijbehorende ontsluiting, en een groene bestemming voor de onbebouwd blijvende delen (ongeveer tweederde van het plangebied). De cultuurwaarden en natuurwaarden in het plangebied en de nabije omgeving worden door het plan niet dan wel niet onevenredig aangetast.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Als er echter wordt gebouwd, dan verdient een hoogwaardig bouwplan absoluut de voorkeur. De aanwonenden genieten nu van een vrij uitzicht aan de rand van het stadscentrum. Het is een unieke woonomgeving die door het bouwplan wordt aangetast. De aanwonenden hebben kennis genomen van het hoogwaardige bouwplan dat door Mulleners is ingediend. Daarmee

wordt weliswaar recht gedaan aan het hoogwaardige terrein waarover het uitwerkingsplan strekt, maar het zal zorgen voor een directe aantasting van de natuur- en cultuurwaarden van voornoemd gebied en van het woongenot van de aanwonenden.

Als het bouwplan, na grondige afweging van alle waarden en belangen die spelen, desondanks wordt gerealiseerd, dan dienen de aanwonenden hiervoor te worden gecompenseerd door enkele dwingende en stringente voorwaarden in het bouwplan op te nemen. De aanwonenden hechten namelijk aan het behoud van ruimtelijkheid en transparantie die hun huidige woongenot kenmerkt. Dat kan gedeeltelijk worden behouden door een groenstrook in stand te laten aan de kant van de Ravelijnstraat van tenminste zes meter, die te kwalificeren valt als openbare groenvoorziening. Tussen de groenstrook en de erfgrens van de aan de Ravelijnstraat te realiseren stadsvilla's dient een trottoir te worden gerealiseerd van tenminste 1,20 meter breedte. In omliggende straten is immers eveneens in groenstroken voorzien en hiermee kan worden bijgedragen aan ruimtelijkheid die de wijk kenmerkt en die behouden moet worden. Vanwege het te realiseren bouwvolume en het contrast dat daarmee ontstaat met de jaren '50-stadswoningen, gelegen aan de overzijde van de Ravelijnstraat, dient de bouwgrans (afstand voorgevel ten opzichte van de voorgevel van de reeds bestaande bebouwing), eventueel ten gunste van de voortuinen, tenminste 35 meter te bedragen.

Zoals hierboven reeds uiteengezet komen de natuur- en cultuurwaarden in het plangebied alsmede in de nabije omgeving daarvan niet onder druk te staan als gevolg van de realisatie van het plan.

Het bouwplan voorziet in het realiseren van vrijstaande woningen. Het straatprofiel dat ontstaat na realisatie van de plannen, met een breedte van 25 tot 27 meter, sluit aan op het bestaande straatprofiel van de Ravelijnstraat tussen Vaubanstraat en Menno van Coehoornstraat. Dit straatprofiel, in combinatie met het feit dat het uitwerkingsplan alleen vrijstaande woningen toestaat, waarborgt een zekere mate van ruimtelijkheid en transparantie. De genoemde 35 meter als noodzakelijke maat van het straatprofiel kan vanuit overwegingen van ruimtelijke ordening niet worden onderbouwd. Het profiel wordt immers al zeer ruim, het bebouwingsbeeld open en in een openbare groenstrook parallel aan de Ravelijnstraat wordt reeds voorzien. Als gevolg van het feit dat in een openbare groenstrook is voorzien zal het verschijningsbeeld weidser en luchtiger zijn dan het verschijningsbeeld van de Ravelijnstraat tussen Vaubanstraat en Menno van Coehoornstraat.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Om te voorkomen dat de nieuwbouw een besloten karakter ('compound') krijgt – een voorbeeld daarvan is nabij te zien in het recente bouwplan gelegen aan de Koning Willem I-straat even verderop – moeten eisen worden gesteld aan de afscheiding van de erfgrens en de begrenzing van het bouwplan ten opzichte van de bestaande wijk. De stadsvilla's, in het duurdere segment, onderscheiden zich van de omliggende stadswoningen die omstreeks 1950 zijn gerealiseerd. Op zichzelf wordt daarmee een kwalitatief hoogwaardig bouwplan gerealiseerd. Het gevaar dreigt dat de nieuwbouw zich zal afsluiten van de omliggende bebouwing en daarmee een besloten structuur krijgt. Dit kan voorkomen worden door van meet af aan voor een open en transparant bouwplan te kiezen, dat optimaal aansluit bij de omringende bebouwing. De aanwonenden hebben met Mulleners het voornemen besproken, te verwerken in een hard voorschrift, om een kettingbeding vast te leggen in de akte van overdracht en zodanig geformuleerd dat handhaving in rechte makkelijk af te dwingen is, waarin wordt vastgelegd dat de erfscheiding aan de voorzijde van de woningen tot en met de voorgevel laag wordt

gehouden en te bepalen dat de hoogte niet meer dan 1,10 meter mag bedragen, te realiseren in de vorm van een beukenhaag. Daarmee sluiten de woningen zich niet van de omgeving af en behouden de aanwonenden doorkijk naar de nieuwbouwwijk.

Op de groenstrook zijn bomen gepland. In het overleg met Mulleners Vastgoed werd daarbij gedacht aan het planten van zomerlindes. Dit vinden de indieners van de zienswijze om meerdere redenen een verkeerde keuze. In het aanplanten van bomen op de groenstrook kunnen aanwonenden zich vinden. Echter, de zomerlinde is geen goede keuze. Een zomerlinde kan een hoogte bereiken van 30-40 meter met een breed takken- en bladerdek. Dat sluit op een aantal bezwaren:

- Door de hoogte wordt veel (zon)licht weggenomen in de nieuwbouwhuizen en de bestaan de bebouwing aan de Ravelijnstraat 96 t/m 116.
- Het tast de openheid en transparantie aan, waar de aanwonenden aan hechten; er ontstaat een houtwal die niet strookt met de gedachte van openheid en transparantie.
- De zomerlinde staat bekend om de overlast die de boom oplevert in de zomermaanden als de bloei afvalt.
- De zomerlinde prikkelt door de bloei mensen die allergeen overgevoelig zijn.
- De wortelgroei van de zomerlinde manifesteert zich aan de oppervlakte door het optillen van trottoirs en rijwegen, waardoor gevaarlijke oneffenheden ontstaan.

Als er al bomen worden geplant gaat de voorkeur uit naar kleine en klein blijvende bomen die bijdragen aan lichtdoorlating en transparantie naar de nieuwbouwwijk.

Het stellen van eisen aan erfafscheidingen en de begrenzing van het bouwplan ten opzichte van de bestaande wijk van gemeentelijke zijde is tot slechts tot op zekere hoogte mogelijk. De regels bevatten bepalingen met betrekking tot de situering en hoogte van gebouwde erfafscheidingen. Ten aanzien van ongebouwde erfafscheidingen (bijvoorbeeld in de vorm van hagen) kunnen in bestuursrechtelijke zin daarentegen geen eisen worden gesteld. De openheid en ruimtelijkheid van de nieuwbouw zal door de ontwikkelaar in de vorm van een kettingbeding worden afgedwongen, waarbij de kopers van de woningen zich bijvoorbeeld contractueel verplichten om alleen erfafscheidingen in de vorm van hagen te realiseren, tot een bepaalde maximale hoogte. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat het kettingbeding een privaatrechtelijke overeenkomst is, waarvan de werking is beperkt tot de ondertekenaars. Handhaving hiervan door de gemeente is dan ook niet mogelijk. Het uitwerkingsplan schrijft niet voor (en kan niet voorschrijven) welke bomen worden aangeplant. In planologisch opzicht is het niet relevant of en welke bomen worden aangeplant. Over de vraag welke bomen worden aangeplant zal nog overleg worden gevoerd tussen de ontwikkelaar en de gemeente, waarbij de hier vermelde zorgen van de bewoners worden meegewogen.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. Het bouwplan dient voor de aanwonenden een zodanige openheid en transparantie te bezitten dat zij dat ook als toegangswijk naar het aangrenzende Frontenpark en de te realiseren groenvoorziening zullen ervaren. Ook hier is transparantie en openheid van belang. In het bouwplan wordt voorzien in twee- en drielaagse villa's. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte tot maximaal negen meter toe. Onderkend wordt dat de te realiseren woningen een contrast zullen vormen met de al gerealiseerde buurtbebouwing. Aan de Ravelijnstraat zijn stadsvilla's van drie bouwlagen ingetekend. Het bouwvolume contrasteert daarmee op onevenredige wijze met de reeds gerealiseerde jaren '50-bebouwing. De drie te bouwen woningen aan de Ravelijnstraat, gelegen tegenover de jaren '50-woningen aan de Ravelijnstraat, mogen daarom naar het oordeel van de aanwonenden niet meer dan

twee bouwlagen krijgen. Dit dient in een dwingend bouwvoorschrift te worden vastgelegd en zou dus moeten leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan ter plaatse. Verder dienen de stadsvilla's verder naar achter te worden gesitueerd, zoals hiervoor reeds werd aangegeven, waardoor meer ruimtelijkheid geboden wordt en waardoor het contrast met de bestaande bebouwing makkelijker overbrugbaar wordt.

De entree naar het aangrenzende Frontenpark zal in het plangebied worden ingepast. De hoogte van de drie nieuwe woningen aan de oostzijde van de Ravelijnstraat wordt, zoals in onze beantwoording van zienswijze V.2 reeds werd aangegeven, beperkt tot twee bouwlagen (maximaal zes meter). De verbeelding van het uitwerkingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast.

Het verder naar achter situeren van de nieuwe woningen is geen optie; dit zou resulteren in minder openbaar groen en minder ruimte voor natuurontwikkeling in het plangebied, terwijl in de huidige opzet de transparantie en ruimtelijkheid als gevolg van het straatprofiel, de geprojecteerde vrijstaande bebouwing en de openbare groenstrook parallel aan de Ravelijnstraat ook reeds gewaarborgd zijn.

Deze zienswijze is ongegrond.

5. Samenvattend hechten de indieners van deze zienswijze aan het behoud van het terrein, inclusief de bestaande natuur- en cultuurwaarden. Mocht de gemeente evenwel niet willen terugkomen op het vigerende bestemmingsplan met de bestemming "Wonen – uit te werken", dan verdient een kwalitatief hoogwaardig bouwplan – zoals nu voorligt – absoluut de voorkeur, mits rekening wordt gehouden met eisen van transparantie, openheid, toegankelijkheid en ruimtelijkheid zoals hierboven omschreven en onderbouwd.

De vraag of het terrein in de bestaande toestand behouden dient te blijven staat in deze procedure niet ter discussie. Het college is verplicht de woonbestemming ter plaatse uit te werken. Door het uitwerkingsplan komen de aanwezige natuur- en cultuurwaarden niet in het geding. Zoals hierboven al beargumenteerd biedt het uitwerkingsplan, binnen de toepasselijke bestuursrechtelijke kaders, voldoende garanties voor de aanwezigheid en het behoud van transparantie, openheid, toegankelijkheid en ruimtelijkheid. Bovendien bieden privaatrechtelijke constructies, bijvoorbeeld in de vorm van een kettingbeding met betrekking tot erfafscheidingen, extra mogelijkheden ten behoeve van het bewaken van de ruimtelijkheid en transparantie in het plangebied. De welstandscommissie acht het plan in hoofdopzet niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Deze zienswijze is ongegrond.

Zienswijze VIII.

1. In de brief van 8 februari jl., die onderdeel uitmaakt van deze zienswijze, heeft ----- reeds bezwaar gemaakt met betrekking tot de beoogde inrichting van het plangebied. Het bezwaar betreft de miskennen van de aard en setting van de zuidwand van de Ravelijn met centraal de voormalige woonschool, in de vorm van een 'stop', een indifferente groenwal aan de overzijde van de weg tegenover deze wand. De projectie van een aantal eenvormige bouwkavels achter de groenwal, weliswaar buiten het schootsveld van de Hoge Fronten, maar met een helder en eenduidig doel om deze kavels zo duur mogelijk te verkopen omdat niet de gehele bestemming uitgewerkt mag worden. Een dergelijke verkaveling heeft een welhaast universeel karakter en miskent volledig de 'genius loci', het bijzondere van deze omgeving. De aantasting van de verrassende en weldadige openheid tussen de Ravelijnbuurt en de Hoge Fronten wordt door een gesloten schil in de vorm van een nieuw buurtje alleen maar vergroot, zonder er een nieuwe waarde aan toe te voegen. Wellicht kan een goed overwogen project van twee woontorentjes ter linker- en rechterzijde van het doorzicht vanaf de voormalige woonschool naar de Hoge Fronten uitkomst bieden, maar het voorliggende ontwerp gaat geheel voorbij aan alle cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving en ontkent deze zelfs.

In het kader van de beantwoording van de brief van 8 februari jl. is aangegeven dat de houtwal het resultaat is van zaailingen aan de zuidzijde van de Ravelijnbuurt, en niet als ontworpen element als onderdeel of als afscherming van de Ravelijn is ontstaan. Met andere woorden: de houtsingel is geen gepland element, maar dat wil niet zeggen dat dit groenelement geen rol speelt in het bijdragen aan de geïsoleerde ligging van de Ravelijn. De houtwal heeft in de loop van de tijd natuurwaarden gekregen die het verdienen behouden te blijven. Een houtwal is geen cultuurhistorisch of stedenbouwkundig element om, vanuit een nieuwbouwsituatie, een voorkant op te richten. Als 'rug' is een houtwal daarentegen erg geschikt voor de privacy vragende kant van nieuwbouw.

Er is geen sprake van dat niet de gehele bestemming uitgewerkt mag worden. In het kader van de prestatieafspraken met toenmalig eigenaar Servatius is overeengekomen dat in het plangebied twaalf vrijstaande woningen alsmede twintig seniorenwoningen mogen worden gebouwd. Van de bouw van de twintig seniorenwoningen wordt welbewust afgezien door de ontwikkelaar, als gevolg waarvan een groot deel van het plangebied onbebouwd blijft en ruimte biedt voor natuurontwikkeling. De stelling dat de kavels zo duur mogelijk worden verkocht omdat niet de gehele bestemming mag worden uitgewerkt is dan ook niet correct. De geprojecteerde inrichting van het plangebied houdt wel degelijk rekening met de genius loci: de karakteristieke kenmerken van de voormalige woonschool worden gerespecteerd, de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument De Hoge Fronten komen niet in het geding als gevolg van het plan en als gevolg van het feit dat tweederde van het plangebied onbebouwd blijft ontstaan er mogelijkheden voor natuurontwikkeling. De door de gemeente gewenste verbinding tussen Hoge Fronten, Fort Koning Willem I en Lage Fronten is en blijft mogelijk.

Als gevolg van de aanwezigheid van de houtsingel is er niet of nauwelijks uitzicht vanuit de zuidelijke Halvemaanstraat op de Hoge Fronten. Het realiseren van twee woontorentjes aan de linker- en rechterzijde zou niet tot meer uitzicht op de Hoge Fronten leiden vanuit de Ravelijn dan nu het geval is.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. Het stedenbouwkundig ontwerp, zoals gepresenteerd door Mulleners Vastgoed, voldoet formeel aan de regelgeving, maar gaat alleszins voorbij aan de aard van het gebied. Het ontwerp toont een reguliere verkaveling die zich eenvoudig laat herhalen, met omvangrijke tuinen en een randontsluiting; beide een uitnodiging tot het inrichten met onderhoudsarme/onderhoudsvrije tuinen, voorzien van allerlei bouwsels en bebouwing van de randweg aan de andere kant. Wat de aanleiding voor dit ontwerp is geweest wordt door de indiener van de zienswijze niet begrepen. Immers, het gebied kenmerkt zich als een groen open gebied, gelegen tussen de voormalige woonschool en de vesting, twee monumenten met een bijbehorend ommeland. In het westen begrensd door de stadsrand van de wijk Brusselsepoort en in het oosten het natuurgebied van de Hoge Fronten. In de Structuurvisie 2030 zijn meerdere kaarten opgenomen waarop een groenaanduiding voor het betreffende gebied is weergegeven. Het meest duidelijk is de kaart "Toekomstvisie vestingwerken", waarop het gehele gebied met een groenaanduiding en een arcering ter plekke van de voorgenomen nieuwbouw is weergegeven. Daarnaast vermeldt de toelichting op het bestemmingsplan dat de bestaande houtwal zal worden versterkt en de westelijke begrenzing zal worden voorzien van een bomenrij. Ook het zuidelijk deel van het gebied zal worden herbestemd, tot "Natuur". De garageboxen in het zuidelijk deel zullen worden gesloopt ten gunste van een groene inrichting. Geconcludeerd kan worden dat "groen" min of meer een onderdeel vormt van het ontwerp. Het is dan ook de vraag wat zich verzet tegen een gebiedsgebonden benadering, waarin het groen uitgangspunt is van het ontwerp met op toegankelijke plaatsen woonfuncties. Te denken valt aan het vormen van nieuwe landgoederen of buitenplaatsen, met openbare en privédelen. Overigens is gestapelde bouw tot zo'n 7 meter mogelijk. Alsdan kan een overgangsgebied ontstaan met de Hoge Fronten. Verzocht wordt om het ter inzage liggende ontwerp-uitwerkingsplan te heroverwegen.

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in omvangrijke percelen, met een oppervlakte van ca. 800 m². Dat dit een uitnodiging zou kunnen zijn tot het inrichten van onderhoudsarme of onderhoudsvrije tuinen is wordt door het college niet ingezien. De percelen zijn in ieder geval dermate groot dat het niet voor de hand ligt dat toekomstige bewoners de gehele achtertuin zullen verstenen. Het realiseren van bijgebouwen is op grond van de regels van het uitwerkingsplan en het moederplan (het bestemmingsplan Maastricht West) binnen randvoorwaarden mogelijk. De verkaveling van het plan is naar het oordeel van het college passend binnen de omgeving en houdt rekening met de specifieke karakteristiek van deze omgeving.

Zoals reeds eerder gezegd houdt het plan rekening met de cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden van de nabije omgeving. Het kaartbeeld in de Structuurvisie 2030, waarnaar verwezen wordt, geeft in groen de bestaande onbebouwde gebieden rondom de binnenstad weer en in arcering de gebieden waar in de toekomst bebouwing is voorzien (o.a. het plangebied van het uitwerkingsplan).

Voor zover deze zienswijze dient te worden verstaan als een pleidooi voor het inrichten van landgoederen of buitenplaatsen in het plangebied – woonfuncties omgeven door groen – is het college van mening dat een dergelijke invulling van het gebied moeilijker in overeenstemming is te brengen met de genius loci. Dit zou immers zowel een versnippering van het groen als van de woonfunctie met zich meebrengen, hetgeen vanuit een oogpunt van natuurontwikkeling niet wordt toegejuicht door de gemeente en vanuit

stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is, mede gelet op het feit dat het ontbreken van een duidelijke stedenbouwkundige structuur ten koste gaat van de aaneengesloten groenzone die het Frontenpark op termijn moet gaan vormen.

Gestapelde bouw is inderdaad mogelijk binnen het plangebied. De hoogte van gestapelde bebouwing mag op basis van de regels van het bestemmingsplan Maastricht West niet maximaal zeven meter, maar maximaal zeven bouwlagen bedragen. Hiervan is in de uitwerking afgezien, om het bouwplan beter te kunnen laten aansluiten op de nabije omgeving. Een heroverweging van het ontwerp-uitwerkingsplan is tegen de door de indiener van de zienswijze voorgestelde achtergrond niet aan de orde.

Deze zienswijze is ongegrond.



> 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
vaststelling uitwerkingsplan Ravelijnstraat

DATUM
18 december 2018
Vrezonden 19-12-2018

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR

TELEFOONNUMMER

ONZE REFERENTIE
2018-39974

E-MAILADRES

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met de raadsinformatiebrief van 7 juni 2018 heb ik u geïnformeerd over het feit dat we het uitwerkingsplan Ravelijnstraat in procedure zouden brengen. Dit is gebeurd door het ter visie leggen van het ontwerp van het uitwerkingsplan tussen 20 juli en 30 augustus 2018.

Gedurende deze periode zijn acht zienswijzen ontvangen. Alle acht zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Wijzigingen in het uitwerkingsplan

Een aantal thema's kwam in deze zienswijzen aan de orde. Het ging daarbij met name om cultuurhistorische en ecologische aspecten, om thema's met betrekking tot het woonbeleid van gemeente en provincie en om stedenbouwkundige aspecten. De zienswijzen zijn inmiddels beantwoord en hebben ertoe geleid dat het uitwerkingsplan op drie onderdelen wordt aangepast:

1. Er is een paragraaf aan de toelichting toegevoegd waarin nader wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de nabije omgeving en de gevolgen die de in het uitwerkingsplan opgenomen ontwikkelingen hebben voor deze cultuurhistorische waarden.
2. Paragraaf 3.4.3 (Ecologie) van de toelichting is aangevuld met de uitkomsten van de nadere natuurwaardenonderzoeken (specifiek met betrekking tot de muurhagedis, de hazelworm en de eekhoorn) die in de eerste helft van 2018 hebben plaatsgevonden.
3. Paragraaf 2.2 (Stedenbouwkundig plan) van de toelichting en de verbeelding zijn aangepast als gevolg van het feit dat de ontwikkelaar, Mulleners Vastgoed, heeft besloten de drie aan de Ravelijnstraat te realiseren woningen in maximaal twee bouwlagen (bouwhoogte maximaal zes meter) te bouwen.

Voor het overige zijn de zienswijzen als ongegrond aangemerkt.

De Bewonersvereniging Ravelijn en het Buurtnetwerk Brusselsepoort hebben ook een gezamenlijke reactie op het ontwerp-uitwerkingsplan aan de raad gericht. Deze reactie is, gelet op het feit dat hiernaar wordt verwezen in de zienswijze op het ontwerp-uitwerkingsplan van beide organisaties, meegenomen in de beantwoording van de zienswijzen en maakt dus deel uit van het zienswijzenrapport. Bovendien hebben zij een gezamenlijke reactie ingediend met betrekking tot het bouwplan van ontwikkelaar Mulleners Vastgoed, die ook onderdeel uitmaakt van het zienswijzenrapport, gezien het feit dat ook naar deze reactie wordt verwezen in hun zienswijze tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.



DATUM
18 december 2018

Het college is bevoegd om het plan vast te stellen, omdat het hier om een uitwerkingsplan gaat, waarbij de door uw raad in het bestemmingsplan Maastricht West opgenomen uit te werken woonbestemming door het college wordt uitgewerkt. Het college heeft het plan in de collegevergadering van 18 december 2018 vastgesteld.

Ik vertrouw erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

Raadsinformatiebrief