



Samenvatting

Het college stelt de raad voor om het bestemmingsplan Bonnefantent vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in het voormalige Bonnefantencollege, een rijksmonument dat sinds een aantal jaren leeg staat, 257 wooneenheden voor studenten worden gerealiseerd. Op deze wijze kan de groeiende behoefte aan zelfstandige studentenwoningen en de groei van de Universiteit Maastricht worden gefaciliteerd. Er vindt geen nieuwbouw plaats: het gehele plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande monumentale bebouwing. De onbebouwde gronden van het voormalige Bonnefantencollege zullen als tuin en parkeerplaats voor de bewoners van het complex fungeren.

Beslispunten

De raad voorstellen het bestemmingsplan Bonnefantent vast te stellen, met overname van de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Bonnefantent" en de daaruit voortvloeiende aanpassing van de toelichting in de vorm van het toevoegen van het rapport "Studentenwoonwensen Maastricht 2015" (september 2015) van het Kenniscentrum Studentenhuisvesting, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en ABF Research aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan, en met inbegrip van kleine tekstuele aanpassingen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 26 april 2016:

Conform.



1. Aanleiding

De ontwikkelaar Adhara wil het voormalige Bonnefantencollege, een rijksmonument dat sinds een aantal jaren leeg staat, aan de Tongerseweg 135 renoveren en geschikt maken voor de huisvesting van studenten. In het pand zijn 257 wooneenheden voorzien. Er vindt geen nieuwbouw plaats: het gehele plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande monumentale bebouwing. De onbebouwde gronden van het plangebied zullen als tuin en parkeerplaats voor de bewoners van het complex dienen.

In het bestemmingsplan Maastricht-Zuidwest heeft de locatie de bestemming "Maatschappelijk". Op basis van de bestemming "Maatschappelijk" mag ter plaatse niet worden gewoond, als gevolg waarvan een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is om het plan te kunnen ontwikkelen. Het bestemmingsplan Bonnefanten voorziet in de bestemming "Wonen" ter plaatse, specifiek ten behoeve van studentenhuisvesting, en maakt het voornemen daarmee planologisch mogelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 12 februari tot en met 24 maart jl. ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen, alsmede de beantwoording daarvan, zijn in de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Bonnefanten" opgenomen.

2. Context

Het herbestemmen van het voormalige Bonnefantencollege past in het gemeentelijke beleid zoals vervat in de Structuurvisie, waarin wordt gekoerst op het behoud van monumentale leegstaande gebouwen door middel van een nieuwe functionele invulling. De gemeente en de Universiteit Maastricht streven ernaar enkele grotere, leegstaande monumentale gebouwen te herontwikkelen voor studentenhuisvesting. Een voorbeeld uit het recente verleden is Carré. De voorgenomen ontwikkeling van het voormalige Bonnefantencollege past in dit beleid.

3. Gewenste situatie

Het bestemmingsplan Bonnefanten maakt het realiseren van 257 wooneenheden voor studenten alsmede een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners in het voormalige Bonnefantencollege mogelijk. Daarin voorziet de bestemming "Wonen", met de specifieke functieaanduiding "studentenhuisvesting". Met de verwezenlijking van dit plan wordt een leegstaand rijksmonument met een behoorlijke omvang gerenoveerd en functioneel nieuw ingevuld. Nieuwbouw vindt niet plaats: de gehele ontwikkeling is voorzien binnen het bestaande rijksmonument. Wel zal inpandig alsmede in de buitenmuren, in overleg met de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, een aantal bouwwerkzaamheden plaatsvinden, bijvoorbeeld het toevoegen van een aantal nieuwe raamopeningen, het maken van voorzieningen voor ventilatie en het realiseren van nieuwe vloeren.



Parkeren, zowel auto's als fietsen, vindt plaats op eigen terrein; er zijn hiertoe in de bestaande toestand reeds voldoende voorzieningen aanwezig. De ontsluiting voor auto's vindt plaats via de d'Artagnanlaan, fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van zowel de d'Artagnanlaan als de Tongerseweg. De buitenruimte blijft onbebouwd en zal, behalve als parkeerplaats, als tuin voor de bewoners van het complex fungeren.

De formele procedure van het bestemmingsplan is gestart met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan in de maanden februari-maart. Tijdens deze tervisielegging van het ontwerp zijn drie zienswijzen ontvangen. Één van de zienswijzen geeft aanleiding tot het aanvullen van een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de zienswijzen alsmede de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Bonnefanten", die als bijlage bij deze nota is gevoegd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het plan betreft het hergebruik van een bestaand monumentaal gebouw. Er vindt geen uitbreiding plaats, er is derhalve alleen sprake van een inwendige verbouwing van het pand. Het pand is een rijksmonument en is derhalve aan regels en advies onderworpen ter behoud van de waarde van het gebouw. Hoewel voor de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk toepassing zal worden gegeven aan duurzaam bouwen is het toepassen van zonne- en windenergie en warmte/koude-opslag hier niet mogelijk zonder de cultuurhistorische waarden van het gebouw aan te tasten. Wel wordt het hemelwater afgekoppeld.

De initiatiefnemers nemen de inspanningsverplichting op zich bij de ontwikkeling en realisatie van het initiatief de methodiek van BREEAM toe te passen. BREEAM is de globaal meest gebruikte methode om de duurzaamheid van gebouwen te waarderen en te realiseren. Het ambitieniveau is over alle milieuthema's een gemiddelde score van "goed". Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw moet zoveel als mogelijk worden vermeden.

5. Effect op de openbare ruimte

De verkeersafwikkeling ten behoeve van auto's vindt plaats via de d'Artagnanlaan, niet via de Tongerseweg. De d'Artagnanlaan is, in zijn huidige staat, geschikt voor de afwenteling van het geprognosticeerde aantal auto's van en naar het complex. Zowel aan de d'Artagnanlaan als aan de



Tongerseweg behoeven daarom geen maatregelen in de openbare ruimte te worden genomen. Het plangebied zelf wordt geheel privéterrein.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Het bestemmingsplan is opgesteld in opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar. Er is een koopovereenkomst met de gemeente gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld. De eigendomsoverdracht heeft op 15 januari jl. plaatsgevonden.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Over de voortgang van het plan om wooneenheden voor studenten te realiseren in het voormalige Bonnefantencollege is de raad tussentijds geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van 15 april 2014 ("Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Tongerseweg 135"), via een dagmail van 17 maart 2015 en via het collegebesluit van 17 november 2015 ("Start formele procedure bestemmingsplan Tongerseweg 135"). De initiatiefnemers dragen zorg voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden en hebben een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt opgepakt in de vorm van informatiebrieven, informatieavonden en een klankbordgroep met deelname van omwonenden, ontwikkelaar, eigenaar, toekomstige verhuurder en gemeente.

11. Voorstel

De raad voorstellen het bestemmingsplan Bonnefantenvast te stellen, met overname van de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Bonnefantenvast" en de daaruit voortvloeiende aanpassingen van de toelichting in de vorm van het toevoegen van het rapport "Studentenwoonwensen Maastricht 2015" (september 2015) van het Kenniscentrum Studentenhuisvesting, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en ABF Research aan de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het besluit bekendgemaakt en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit staat tijdens deze periode voor degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.