

Legenda

- Plangebied
- Enkelbestemmingen**
- W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- L-R Leiding - Riool
- WR-ME Waarde - Maastrichts Erfgoed
- Funcieaanduidingen**
- (p) parkeerterrein
- (swr-ac) specifieke vorm van waarde - archeologische zone c
- (s) sport
- (sth) studentenhuysvesting
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [sba-rm] specifieke bouwaanduiding - rijksmonument
- Maatvoeringen**
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:		Get.: WDK	Datum: 26-01-2016
"Bonnefanten"		Formaat: A2	Schaal: 1:1000
Tongerseweg 135		Tekeningnummer: NL.IMRO.0935.bpBonnefanten-ow01	
Gemeente Maastricht		GIS/CAD Ondersteuning en software <small>Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde Tel: 0413-303279 E-mail: info@bragis.nl Web: www.bragis.nl</small>	
Opdrachtgever: SPA Ingenieurs BV		Noordpijl	
Status: ontwerp			

Planregels

Bestemmingsplan Bonnefanten

NL.IMRO.0935.bpBonnefanten-ow01

Versie 05 FEBRUARI 2015



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Wonen	7
Artikel 4 Leiding-Riool	8
Dubbelbestemming	9
Artikel 5 Waarde – Maastrichts Erfgoed	9
Hoofdstuk 3 Algemene regels	11
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 7 Algemene bouwregels	11
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	11
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	11
Artikel 10 Overige regels	12
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	13
Artikel 11 Overangsrecht	13
Artikel 12 Slotregel	13
Bijlage bij de regels	13

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

- 1.1. plan**
het bestemmingsplan "Bonnefanten" van de gemeente Maastricht.
- 1.2. bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpBonnefanten-owo1 met de bijbehorende planregels en bijlagen .
- 1.3. aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4. aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5. aan-huis-verbonden beroep**
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.
- 1.6. additionele voorzieningen**
die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; Hieronder zijn in ieder geval begrepen gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, plasticen, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes en straatmeubilair of daarmee vergelijkbare voorzieningen.
- 1.7. antenne-installaties**
een installatie bestaande uit een antenne, een antennetrager, de bedrading en de al dan niet in ene techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.8. archeologische zone C**
gebied met bepaalde archeologische waarde, gelegen buiten de tweede stadsmuur, waarbinnen een ondergrens voor archeologisch onderzoek geldt, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

- 1.9. bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.10. bekende archeologische vindplaats**
alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.
- 1.11. bestaande situatie**
a bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald.
b bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.
- 1.12. bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.13. bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.14. bodemverstoring**
alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken, lager dan 0,40 meter onder maaiveld.
- 1.15. bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.16. bouwgrens**
de grens van een bouwvlak.
- 1.17. bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.18. bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel.
- 1.19. bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.20. bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.21. cultureel erfgoed**
alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.22. dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.23. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24. interieur

de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, zijnde de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.

1.25. Gemeenschapsruimte

ruimte in een gebouw bedoeld als faciliteit voor studenten om te studeren, te recreëren en te ontmoeten.

1.26. overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.28. peil

- a voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of
- b in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.29. voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

.30. woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.31. zendmast

bouwwerk, waarop antene-installaties worden geplaatst.

1.32. zolder

ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 WONEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ter plaatse van de functieaanduiding "studentenhuisvesting"-sth: ten hoogste 257 studentenwooneenheden met gemeenschapsruimte;
- b tuinen, erven en verhardingen met dien verstande dat de gronden niet mogen worden gebruikt ten behoeve van gewasteelt voor eigen consumptie alsmede niet mogen worden gebruikt voor speelvoorzieningen voor kinderen tot en met zes jaar;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "parkeerterrein": voor parkeervoorzieningen;
- e ter plaatse van de functieaanduiding "sport" s- uitsluitend een inbandige sportvoorziening;
- f groenvoorzieningen;
- g additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b Alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen gebouwen aanwezig zijn;
- c De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. In geval de bestaande goothoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximale goothoogte;
- d De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. In geval de bestaande bouwhoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximale bouwhoogte.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Overige bouwwerken mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m², met uitzondering van fietsenstallingen.
 - 2 De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeren is alleen daar toegestaan waar op de verbeelding de functieaanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen.

ARTIKEL 4 LEIDING-RIOOL

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Riool' aangewezen **gronden** zijn, behalve voor de **andere daar voorkomende bestemming(en)**, **primair bestemd voor de aanleg, instandhouding** en/of bescherming van de aangeduide rioolwatertransportleiding.

4.2 Bouwregels

In **afwijking van hetgeen elders in deze regels** is bepaald ten **aanzien** van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken **voor de aanleg en instandhouding van de leiding** worden gebouwd tot een **maximale bouwhoogte van 3 meter**;

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen **bij** omgevingsvergunning **afwijken** van het bepaalde in **artikel 4 lid 2** met **dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan** van de belangen van de waterafvoer. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, **lichtmasten**, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding **of ophoging**;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van **houtgewas**

4.5.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 4 lid 5.1 zijn **slechts toelaatbaar, indien** door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder **artikel 4 lid 5.1** dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

4.5.3 Uitzondering

Het in **artikel 4 lid 5.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het **normale onderhoud betreffen** dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;

- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

DUBBELBESTEMMING

ARTIKEL 5 WAARDE – MAASTRICHTS ERFGOED

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Waarde - Maastrichts Erfgoed” aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het op de verbeelding als ‘specifieke bouwaanduiding – rijksmonument’ aangegeven gebouw alsmede ten behoeve van de aldaar mogelijk aanwezige archeologisch waardevolle resten, op de verbeelding door middel van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – archeologische zone C’ aangegeven.

5.2 Bouwen

5.2.1 Op of in de gronden mag slechts worden gebouwd indien:

- a bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 2.500 m² niet overschrijdt;
- c bij overschrijding van de oppervlakteondergrens de bouwwerken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

5.2.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van lid 5.2.1.c vindt plaats indien:

- a de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en of uitgebreid.
- c Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.2.3 Voor zover de omgevingsvergunning dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de vergunningaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.4 Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning verplichten een rapport te overleggen waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstellen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Het rapport wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, dat daartoe is opgesteld door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen binnen bestemming met de dubbelbestemming “Waarde - Maastrichts Erfgoed” nadere eisen stellen in het kader van de omgevingsvergunning, bouw-, aanleg- en sloopdeel, ten aanzien van de situering van bouwwerken en/of de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

5.4 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Op of in de gronden is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a bodemverstorende ingrepen op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het graven, aanleggen, verbreden of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- c het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g het aanleggen van een boomgaard;
- h het scheuren van grasland;
- i werken die leiden tot inklinking van de bodem indien en voorzover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief;

5.4.2 De in lid 5.4.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien het uitvoeringsgebied de oppervlakteondergrens van 2.500 m² niet overschrijdt.

5.4.3 Voor zover de omgevingsvergunning, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4.4 Het bepaalde in dit artikel, is niet van toepassing voor:

- a werken of werkzaamheden die naar oordeel van burgemeester en wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik of;
- b werken of werkzaamheden die naar oordeel van burgemeester en wethouders behoren tot normaal onderhoud, daaronder begrepen de onderhoudswerkzaamheden gericht op de instandhouding van terreinen met cultuurhistorische en of archeologische waarden;
- c werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.4.5 Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning verplichten een rapport te overleggen waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Het rapport wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, dat daartoe is opgesteld door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 6 ANTI-DUBBELTELREGEL

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 7 ALGEMENE BOUWREGELS

7.1 Splitsen van woningen

Het splitsen van woningen is niet toegestaan.

ARTIKEL 8 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

- a Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.
- c Het gebruik als afhankelijke woonruimte.
- d Het splitsen van woningen.

ARTIKEL 9 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

9.1

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;

- 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw,

Indien en voor zover de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en/of archeologische waarde.

9.2

Het bevoegd gezag kan alvorens af te wijken, advies vragen bij de Welstands-/Monumentencommissie.

ARTIKEL 10 OVERIGE REGELS

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt gedeut op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

ARTIKEL 11 OVERGANGSRECHT

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 12 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Bonnefantien".

BIJLAGE BIJ DE REGELS

1. Cultuurwaardenonderzoek deelrapport archeologie

Bestemmingsplan Bonnefanten

NL.IMRO.0935.bpBonnefanten-ow01

Plantoelichting

Versie 04 datum: januari 2016



Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan Bonnefanten

NL.IMRO.0935.bpBonnefanten-ow01

Plantoelichting

Versie 04 datum: januari 2016



Gemeente Maastricht



document nr 21520296

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Grens van het plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5

2.	Beleid	6
2.1.	Nationaal beleid	6
2.2.	Provinciaal beleid	9
2.3.	Gemeentelijk beleid	11

3.	Ruimtelijke en functionele situatie	19
3.1.	Bestaande situatie	19
3.1.1.	Ruimtelijk	19
3.1.2.	Functioneel	21
3.2.	Beschrijving van het plan	21
3.2.1.	bebouwing	21
3.2.2.	Groen	27
3.3.	Verkeer en parkeren	27

4.	Natuur, landschap en ecologie	29
-----------	--------------------------------------	-----------

5.	Milieu	31
5.1.	Milieu-effectrapportage	31
5.2.	Wet milieubeheer	31
5.3.	Milieu-zonering	32
5.4.	Geluid	33
5.5.	Bodemkwaliteit	33
5.6.	Externe veiligheid	34
5.7.	Luchtkwaliteit	35
5.8.	Lichthinder	36

5.9	Trillingen	36
5.10	Geur	36
5.11	Overig	36
<hr/>		
6.	Water	38
7.	Cultuurhistorie en archeologie	40
8	Duurzaamheidsaspecten	45
9	Uitvoerbaarheid	46
9.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
9.2	Financiële uitvoerbaarheid	46
<hr/>		
10	Juridische planbeschrijving	47
Bijlage 1.	Akoestisch onderzoek Wgh	
Bijlage 2.	a. Historisch bodemonderzoek	
	b. Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3.	Quickscan flora en fauna	
Bijlage 4. A en B.	Resultaat online watertoets	
Bijlage 5.	Behoeftonderzoek	
Bijlage 6.	Verslag informatieavond	
Bijlage 7.	Bomeninventarisatie	
Bijlage 8.	Foto impressie	
Bijlage 9.	Akoestisch onderzoek indirecte hinder	
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek geluidwering gevels	1

1. Inleiding

1.1. Inleiding

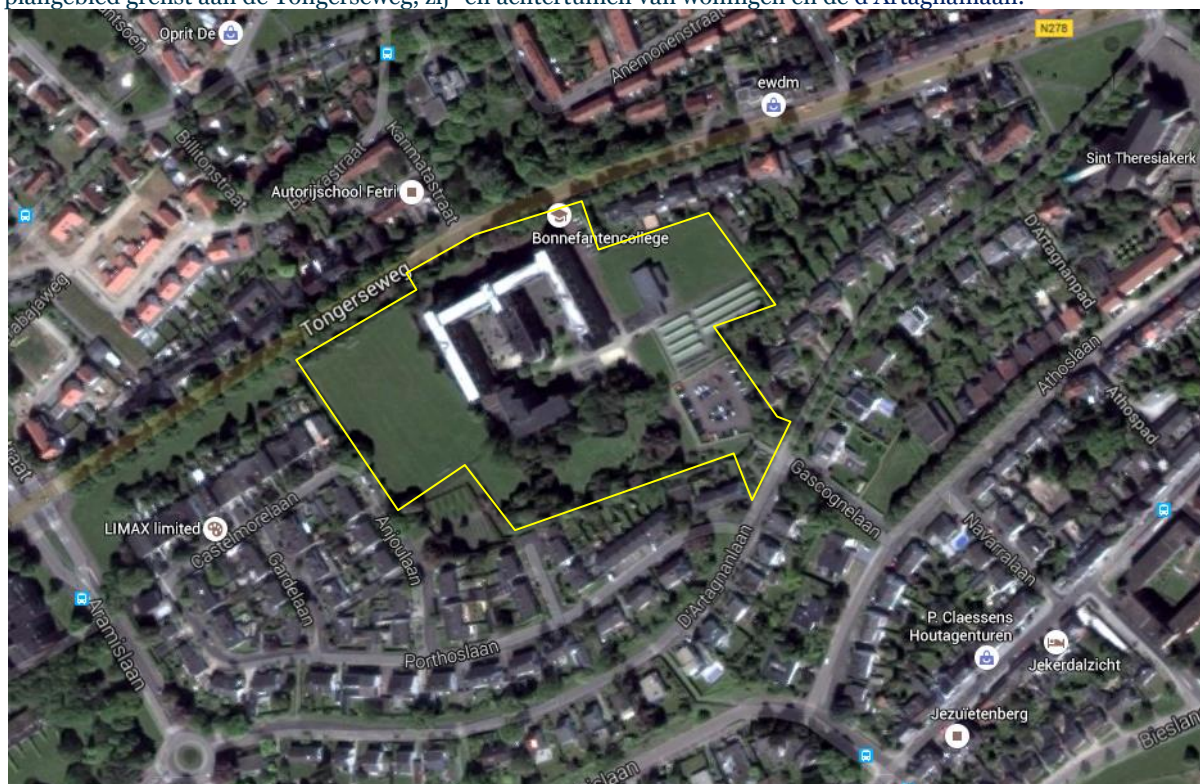
De initiatiefnemers Newcon International BV, Adhara BV en Capricorn Capital Group BV hebben het voornemen voor het realiseren van maximaal 257 studenteneenheden met ontmoetingsplek zonder aanvullende nieuwbouw aan de Tongerseweg 135 te Maastricht. De verhuur van deze studenteneenheden zal via campuscontracten plaatsvinden. De planlocatie betreft een rijksmonument (monumentnummer 506723 - Klooster Broeders Onbevleete Ontvangenis). Het gebouw ligt binnen de bebouwde kom in de wijk Biesland. Ten behoeve van het plan zal alleen intern worden verbouwd.

Met het plan wordt voorzien in een nieuwe financieel draagkrachtige functie voor het monumentale gebouw dat voorheen in gebruik was als klooster en school en nadien leeg is komen te staan. Zo kunnen bestaande waarden zo veel mogelijk worden behouden en wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan studentenhuisvesting in Maastricht.

Het geldende bestemmingsplan staat het gebruik van het gebouw en de onbebouwde gronden voor studentenhuisvesting met bijbehorende voorzieningen en tuinen niet toe. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen is het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure nodig.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied betreft het hoofdgebouw met bijbehorend terrein. Het gebouw ligt relatief centraal op het perceel met de voorgevel aan de Tongerseweg. Een groot deel van het plangebied is onbebouwd en ingericht als tuin en sportvelden. Aan de zuidwestzijde van het perceel ligt van oudsher een kleine begraafplaats. Aangezien deze ongewijzigd blijft en adequaat is bestemd, wordt deze niet in onderhavig plangebied betrokken. Aan de zuidoostzijde is een in-en uitrit gesitueerd en hier liggen de parkeerplaatsen en staan fietsenstallingen. Het plangebied grenst aan de Tongerseweg, zij- en achtertuinen van woningen en de d'Artagnanlaan.



Figuur 1. Situering plangebied (geel omljnd) in omgeving (bron: Google Maps).

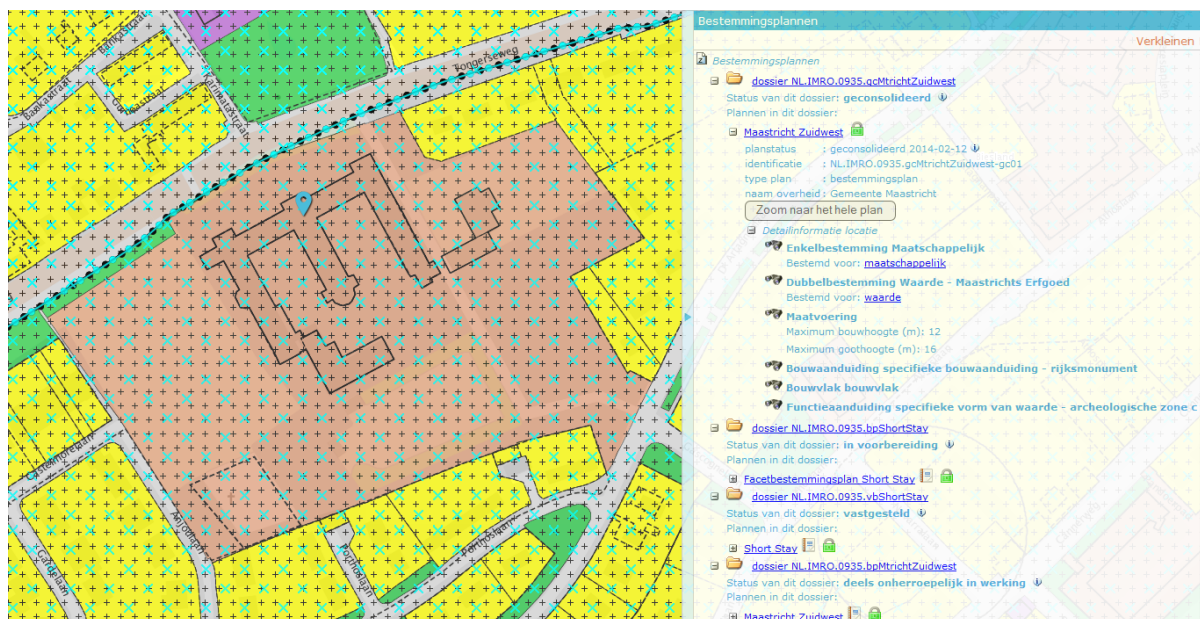
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Maastricht Zuidwest”. Hierin is voor het gehele perceel de bestemming “Maatschappelijk” opgenomen.

Deze staat de volgende functies toe: “voorzieningen ten behoeve van het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- onderwijsinstellingen;
- bibliotheken;
- gezondheidszorg;
- jeugdopvang;
- naschoolse opvang;
- openbare dienstverlening;
- praktijkruimten;
- religie;
- verenigingsleven;
- welzijnsinstellingen.

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn hier ook toegestaan: tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen; speelvoorzieningen en additionele voorzieningen. Studentenhuisvesting is binnen de bestemming Maatschappelijk dus niet toegestaan. Evenmin bevat het bestemmingsplan afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om dit ter plaatse toe te kunnen staan.



Figuur 2. Uitsnede vigerende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze locatie geldt voorts de dubbelbestemming “Waarde – Maastrichts Erfgoed”. Op grond hiervan gelden regels ter bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed. Hiermee is bepaald dat voor deze gebouwen ook de cultuurhistorische waardestelling en richtlijnen van toepassing zijn uit de documenten ‘Inventarisatie, Bestemmingsplan Maastricht Zuid-West’, ‘Ruimtelijke karakteristiek Bestemmingsplan Maastricht Zuid-West’ en ‘Maastricht Zuid-West, Cultuurwaardenonderzoek Deelrapport Archeologie’. Daarnaast geldt een aanlegvergunning voor bepaalde werkzaamheden, waaronder voor het vellen en rooien van groen. Voor onderhavig plan worden deze regels van de dubbelbestemming, voor zover van belang, opnieuw als uitgangspunt meegenomen.

Het hoofdgebouw is met de specifieke bouwaanduiding “Rijksmonument” aangeduid. De regels die voor rijksmonumenten gelden zijn van toepassing en worden toegelicht in hoofdstuk 7. Deze regels blijven van toepassing.

Het bouwvlak ligt strak om de bestaande bebouwing en voldoet voor het beoogde plan. De geldende maximale goot- en bouwhoogte zijn voor het nu beoogde plan ook voldoende, aangezien het enkel een interne verbouwing betreft.

Tot slot geldt voor het perceel de functieaanduiding “specifieke vorm van waarde – archeologische zone c”. Op grond hiervan is het voor bepaalde werkzaamheden in de bodem, die dieper gaan dan 0,4 meter en groter zijn dan 2.500 m², vereist een archeologisch onderzoek uit te voeren. Aangezien onderhavig initiatief de bodem ongemoeid laat, vormen de regels hiervoor geen belemmering en kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Het in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan is noodzakelijk om het gebruik van het gebouw en de bijbehorende tuinen voor studentenhuisvesting toe te kunnen staan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting is een beschrijving opgenomen van het relevante beleid van de diverse overheden en instanties, waarbij het initiatief hieraan wordt getoetst. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan en de omgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de wet- en regelgeving omtrent natuur, landschap en ecologie, waarna in hoofdstuk 5 de milieuthema's aan bod komen zoals onder andere geluid, externe veiligheid en bodem. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van alle relevante wateraspecten. In hoofdstuk 7 is vervolgens een beschrijving opgenomen van de wijze waarop wordt omgegaan met cultuurhistorische en archeologische waarden.

In hoofdstuk 8 staan duurzaamheidsaspecten toegelicht, zoals maatregelen duurzaam bouwen en energiematregelen. Vervolgens komen in hoofdstuk 9 nog andere potentieel kaderstellende aspecten aan bod, zoals beschermingszones van leidingen, straalpaden en bebouwingsvrije zones.

In de juridische planbeschrijving, in hoofdstuk 10, is een toelichting opgenomen over de juridische regeling en het verband tussen de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding).

2. Beleid

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 13 maart 2012)

De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie worden de ambities van het Rijk tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geschetst.

Ontwikkelingen

- De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe. De bevolkingsgroei stabiliseert. Het westen behoudt groei. In de helft van de gemeenten treedt krimp op.
- De mobiliteit blijft toenemen.
- De economie raakt steeds meer internationaal verweven. Onze kansen in het internationale speelveld liggen in de sectoren logistiek, hightech, creatieve industrie, energie, chemie, voedsel en tuinbouw.
- De Nederlandse ruimtelijke structuur is een uniek netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door landelijk gebied.
- De klimaatverandering leidt tot extreme weersomstandigheden.
- De vraag naar elektriciteit en gas blijft groeien. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen aandacht.
- Het complexe stelsel van regels zet een rem op de ontwikkelingen.

Oplösungen

- Het Rijk richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit horen daarbij evenals de bescherming van ons werelderfgoed. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten.
- Het roer moet om in gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt leidend.
- Het Rijk gaat snoeien in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van de regels.
- Voor het water is het Deltaprogramma leidend.
- De overgang naar meer duurzame brandstoffen vraagt ruimte; onder meer voor grootschalige windparken, voor andere vormen van duurzame energie zijn decentrale overheden aan zet.
- Het Rijk zet de beperkte middelen in in de regio's Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven. Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang worden doorgezet zoals de Amsterdam-Zuidas, Schiphol-Almere, Eindhoven-Brainport Avenue en Rotterdam-Zuid.
- Ten behoeve van de bereikbaarheid krijgen de ergste knelpunten en de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports voorrang.
- Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om zelf maatwerk te leveren.

De in de Nota Ruimte opgenomen trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen, wordt versterkt in de SVIR. Echter, er zal minder geld van het Rijk beschikbaar zijn voor provinciale en gemeentelijke projecten.

Conclusie voor het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en komt tegemoet aan de daadwerkelijke vraag.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011 en gewijzigd 1 oktober 2012)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere planologische kernbeslissingen en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd.

Ladder duurzame verstedelijking Bro

Daarnaast schrijft de Barro voor dat van de ladder duurzame verstedelijking moet worden uitgegaan. Deze ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Bepaald is het volgende:

- a. Een bestemmingsplantoelichting die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b. Ingeval van die behoefte sprake is, wordt beschreven in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van die regio hierin kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c. Indien uit deze beschrijving blijkt dat dit niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a. De ontwikkeling van 257 nieuwe studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen in stedelijk gebied betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Barro. Ter indicatie: Uit jurisprudentie is gebleken dat reeds bij aantallen vanaf ca. 12 (geclusterde) woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan studentenwoningen is onderzocht en in beeld gebracht door Apollo in 2012 in de "Landelijke Monitor Studentenhuisvesting Maastricht" (zie bijlage 5). Waar het gaat om een "regionale" behoefte, is te stellen dat studentenhuisvesting een specifieke doelgroep is en de regio voor deze behoefte beperkt van omvang is. Alle universiteit en hogescholen waarop studenten in deze regio zitten zijn gehuisvest in Maastricht, er studeren meer dan 20.000 studenten, waarvan in toenemende mate studenten uit het buitenland. Studenten zijn hoofdzakelijk aangewezen op de fiets en openbaar vervoer om de scholen en andere stedelijke voorzieningen te bereiken. Voor studenten is huisvesting binnen de stad Maastricht zo goed als onontbeerlijk. Bijna 10-15% van de Maastrichtse bevolking is student. (bron: Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020, ABF Research). Tevens is de verwachting dat de studentenpopulatie toeneemt met circa 17% in 2020, mede door een toenemend aantal buitenlandse studenten met name uit Duitsland.

Ad b. In de stad Maastricht zijn mogelijk meer locaties (in potentie) geschikt voor studentenhuisvesting. In onderhavig geval betreft het een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en is sprake van een transformatie. Bovendien biedt onderhavig plan het voordeel dat het strekt tot het behoud van cultureel erfgoed, het is een rijksmonument. De locatie ligt zeer gunstig ten opzichte van de onderwijsfaciliteiten van Maastricht. In overleg met de gemeente Maastricht heeft onderhavig voornemen om deze redenen prioriteit gekregen. Ook in het vastgestelde beleid ten aanzien van studentenhuisvesting is specifiek verwoord dat de gemeente nadrukkelijk inzet op realisatie van studentenwoningen in bestaande monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Ad c. De ontwikkeling vindt wél plaats binnen bestaand stedelijk gebied, onderdeel c is derhalve niet van toepassing. Overigens is de locatie per fiets, bus (halte op < 250 m) en per auto goed bereikbaar. De afstand tot het centrum van Maastricht is circa 1 kilometer, het NSstation ligt op circa 2,5 kilometer afstand.

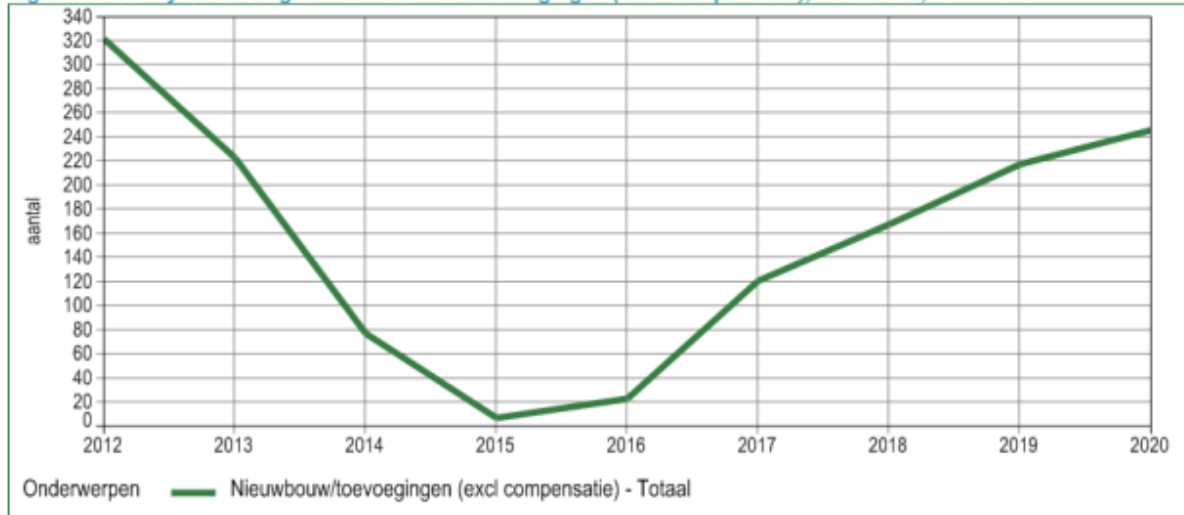
Conclusie voor het plangebied

In het Barro is voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid voor het Rijk om algemene regels vast te stellen ingezet. Voor het plangebied is enkel de ladder duurzame verstedelijking van toepassing. Hierboven blijkt het plan deze ladder uitstekend te doorlopen.

Landelijke monitor Studentenhuisvesting, Maastricht

Door Apollo is in 2012 landelijk gemonitord in welke studentensteden in Nederland behoefte is aan woonruimte. Voor Maastricht geldt dat er sprake is van een toename van het aantal in de stad wonende HBO- en WO – studenten tussen 2012 en 2020 van 1160. Voorts is nagegaan tot welke behoefte aan nieuwbouw en toevoegingen dit jaarlijks leidt, zie figuur 3. Vanaf 2016 is er een groeiende behoefte, naar ca. 120 studentenwoningen begin 2017.

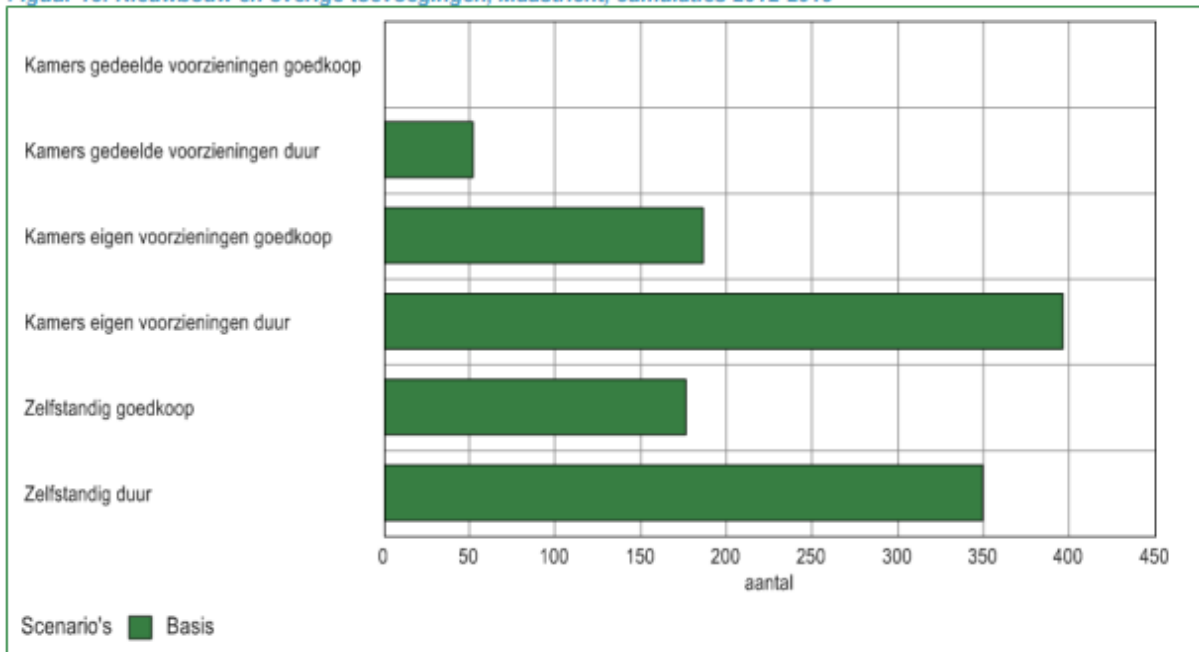
Figuur 10: Jaarlijks benodigde nieuwbouw en toevoegingen (excl. compensatie), Maastricht, 2012-2020



Figuur 3. Jaarlijks benodigde nieuwbouw en toevoegingen (excl. Compensatie), Maastricht 2012-2020, Apollo 2012.

Daarnaast is gelet op de kwalitatieve behoefte aan woonruimte voor studenten. Hieruit blijkt het volgende:

Figuur 13: Nieuwbouw en overige toevoegingen, Maastricht, cumulaties 2012-2019



Figuur 4. Behoeft, onderscheden naar type. Nieuwbouw en overige toevoegingen, cumulaties 2012-2019 (bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, Apollo 2012)

Hieruit blijkt dat ca. 1.160 woonruimten benodigd zijn; circa 50 kamers met gedeelde voorzieningen, 580 kamers met eigen voorzieningen en 530 zelfstandige woningen.

Het nu voorliggende plan gaat uit van 257 studenteneenheden. Deze zijn voorzien van een eigen badkamer en keuken.

Nota Belvédère 1999

Van 1999 tot en met 2009 heeft het programma Belvédère de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. De cultuurhistorie in de leefomgeving - van een gebouw, een structuur of een gebied - kan immers kwaliteit en betekenis toevoegen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit gedachtegoed is opgepakt en opgenomen in nieuw beleid bij rijk, provincies en gemeenten, en verspreid bij terreinbeheerders,

projectontwikkelaars en waterschappen, in nieuwe kennisdomeinen bij universiteiten, hogescholen en academies, maar vooral in de praktijk van alledag. Honderden tastbare resultaten demonstreren dat het behoud van erfgoed in veel ruimtelijke plannen een culturele, maar ook sociaal-economische meerwaarde biedt.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Stichting Erfgoed Nederland zijn de eerste aanspreekpunten voor de verdere ontwikkeling in het denken over erfgoed en ruimte. De infodesk van de rijksdienst beantwoordt vragen over de omgang met erfgoed bij ruimtelijke transformaties, het informatiesysteem KICH / Kimomo wordt versterkt en Erfgoed Nederland zet erfgoed en ruimte steeds opnieuw op de agenda met bijvoorbeeld prikkelende debatten. Tegelijkertijd gaan onderdelen van Belvédère gewoon door zoals het project Nieuwe Hollandse Waterlinie, het Limesproject stopt in zijn huidige vorm, maar zal in de toekomst ongetwijfeld een nieuw pad inslaan. Het Onderwijsnetwerk en de Belvédère-leerstoelen worden gecontinueerd en vanaf 2010 krijgt ook de Erfgoed Academie vaste vorm. Voor onderhavig plan heeft deze Nota geen concrete gevolgen, het initiatief strekt mede ter behoud van een rijksmonument.

Verdrag van Valetta, Wamz

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, heeft tot doel het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen.

De gemeente dient ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden, de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. Deze regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Monumentenwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd, hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd.

In hoofdstuk 7 is een beschrijving opgenomen van hoe met cultuurhistorische waarden in dit plan wordt omgegaan.

Concept Erfgoedwet 2016

Naar verwachting treedt in 2016 de nieuwe Erfgoedwet in werking. Hierin is geregeld welke regels gelden, wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe het toezicht is geregeld. Voor de omgang met archeologische en rijksmonumenten, waaronder stads- en dorpsgezichten, zal borging in de Omgevingswet plaatsvinden. De nadruk ligt op structurele verbetering van het monumentenbestand, niet op vergroting van de omvang ervan. Bij de aanwijzing van monumenten, voortaan “instructies” ingeval van stads- en dorpsgezichten, zal de Raad voor Cultuur niet langer enkel betrokken zijn bij het aanwijzingsprogramma, maar bij de hele procedure en komt het advies van de Raad voor Cultuur op strategisch niveau te liggen. Voor individuele objecten komt het advies te vervallen. Voor archeologie geldt dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag blijft, maar de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft een adviesrol en instemmingsrecht. Voor archeologen komt een certificeringstelsel te gelden.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL, 2014) met Erratum 2015.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. In 2015 zijn vanwege enkele technische fouten errata vastgesteld, die overigens geen gevolg hebben voor onderhavig plangebied.

De ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburg Agenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto ‘meer stad, meer land’, het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Hier liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken ‘van kwantiteit naar kwaliteit’ en meer schaarste te creëren.

Per regio maakt de provincie samen met gemeenten visies waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen zijn uitgewerkt. Voor sommige thema’s gaat het ook om gezamenlijke programmering. De visies en programmeringen vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

Voor wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie wordt ingezet op regionale visies als basis voor afspraken tussen regiogemeenten en de provincie. Het POL bevat voor deze thema’s uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- resp. Zuid-Limburg.

Minder dan voorheen richt de provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter. Dat wordt door gemeenten opgepakt.

LimburgAgenda centraal: deze agenda en de economische ambities rondom de Kennis-As Limburg nemen in het nieuwe POL een prominente plek in. De drie campussen en de Smart Services Hub krijgen specifieke aandacht in het POL. Ook de omgevingsfactoren die bijdragen aan het goed functioneren van de economische topsectoren (ruimte, bereikbaarheid, woon- en leefklimaat) krijgen de nodige aandacht.



Figuur 5. Uitsnede uit de Themakaart Zonering Limburg van het POL.

Het voorliggend plangebied is in het POL2014 aangeduid als ‘Overig bebouwd gebied’. Het bebouwd gebied bestaat uit gemengde woon-/werkgebieden met een stedelijk karakter. Deze gebieden omvatten de stedelijke bebouwing buiten de stedelijke centrumgebieden. De accenten in deze gebieden liggen in het vinden van de goede balans tussen suburbane woon- en werkmilieus en voorzieningen en detailhandel, met daarbij een goede bereikbaarheid en aandacht voor stedelijk groen en water.

“Belangenstaat”

De provincie Limburg is alleen nog betrokken bij bestemmingsplannen in geval er sprake is van een provinciaal belang. De Wro gaat er vanuit dat de provincies in hun structuurvisies aangeven welke onderwerpen zij van provinciaal belang vinden en op welke wijze zij de uitvoering van die onderwerpen ter hand gaat nemen.

Vanwege de cultuurhistorische waarden is de provincie bij de totstandkoming van onderhavig plan betrokken. In hoofdstuk 7 is dit beschreven.

Het beleid uit het POL is doorvertaald naar de Provinciale Omgevingsverordening. Hierin is onder meer bepaald dat leegstaande monumenten en beeldbepalende gebouwen moeten worden betrokken bij de tweede trede van de ladder duurzame stedelijke ontwikkeling. Voorts is geregeld dat het aantal woningen niet mag toenemen, maar dit is niet van toepassing op nieuwe woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. De milieubeschermingsgebieden, waterwingebieden en andere beschermingszones zijn ook opgenomen in de Verordening, maar het plangebied maakt hiervan geen deel uit.

Voor het overige zijn er vanwege het POL en de Verordening geen specifieke gevolgen aan het plan verbonden en komt het plan tegemoet aan de beleidsdoelstellingen die in het POL staan vermeld.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Verordening Wonen Limburg

De Provincie heeft met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) in 2014 en bijbehorende Verordening (16 januari 2015) duidelijke kaders vastgesteld waar de woningbouwprogrammering op lokaal niveau aan moet voldoen. Dit wordt op regionaal niveau momenteel uitgewerkt in de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg met een bijbehorende subregionale programmering voor Maastricht-Heuvelland. Dit moet ertoe leiden dat er betere beleidsafstemming is over de bestaande en toekomstige woningvoorraad in Zuid-Limburg. De stedelijke herijking loopt parallel aan het proces van de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Naar verwachting zal de herijking van de stedelijke programmering eind 2015 gereed zijn.

Zelfstandige studentenwoningen vallen onder de werking van het provinciale woonbeleid en het toevoegen van zelfstandige studentenwoningen is – indien zij niet kunnen worden aangemerkt als “hard plan” – in principe niet toegestaan. Realisatie is alleen mogelijk na overleg met de regio en goedkeuring door de provincie. Het plan dient te voldoen aan de toetsingskaders van de beleidsregel kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid Limburg. Deze beleidsregel maakt het mogelijk een ontheffing te verkrijgen op de geldende verordening wanneer het plan voldoet aan artikel 1 en 2 of 3.

- Artikel 1 is in dit geval niet aan de orde, aangezien de sloopeis van minimaal hetzelfde aantal woningen niet van toepassing is. Het betreft immers een toevoeging van woningen binnen bestaande bebouwing met géén toename van het bebouwde oppervlak.
- Artikel 3 (strategisch project) is hier evenmin van toepassing.

Het gaat dus om het voldoen aan artikel 2. Dit houdt in dat ten minste 4 van de 6 kwaliteitscriteria als genoemd in de beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg moet worden voldaan. Het plan zal worden besproken in het regionaal afstemmingsoverleg en bestuurlijk worden geaccordeerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (2005) + actualisatie (2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder kan ontwikkelen. Deze zijn onderverdeeld in vijf categorieën:

Economische speerpunten:

1. Realisatie en behoud van een brede economische structuur
2. Behoud van een sterk imago
3. Versterking van de economische infrastructurele voorzieningen

Sociale speerpunten:

4. Naar een vitale sociaal-economische structuur
5. Behoud en versterking van de sociale samenhang en participatie
6. Dienstverlening en zorg op maat

Fysieke speerpunten:

7. Versterking en behoud van leefbare buurten
8. Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit
9. Verbetering milieukwaliteit van de stad

Regionaal speerpunt:

10. Versterking van de regionale samenwerking

Speerpunten uit de stadsdebatten:

11. De reputatie van de stad Maastricht
12. De geschiedenis van Maastricht

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. De signalen voor Maastricht zijn:

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking is gedaald (*inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 ieder jaar gestegen, van 117.998 per 1 januari 2008 tot 122.331 op 1 januari 2014 (red.)*).

2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen: .

1. Maastricht cultuurstad

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim ‘Maastricht cultuurstad’ relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers.

2. Maastricht internationale kennisstad

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35 jaar. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeeroilje. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitroeien tot dé ontspannen middelgrote ‘buitenlandse’ kwaliteitsstad van Nederland.

Relatie tot plangebied

Het voorliggende plan speelt een belangrijke rol in het toekomstbestendig maken van de stad op het gebied van kennisontwikkelingen en cultuur. Door invulling te geven aan een nieuwe functie aan een leegstaand rijksmonument, kan de cultuurhistorische waarde ter plaatse worden behouden.

Door de ontwikkeling van studentenhuysvesting wordt tegemoet gekomen aan de wens om vele studenten te faciliteren bij het studeren in Maastricht. Het effect van meer nieuwe jonge studenten draagt bij aan het doel van kennisontwikkeling en aan het kleurrijke karakter van de stad. De ontwikkeling past binnen de kaders van de Stadsvisie omdat deze bijdraagt aan juiste voorzieningen om de stad aantrekkelijk te houden als woonstad.

Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)

Door ontwikkelingen als stagnerende bevolkingsgroei, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren, gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

Relatie tot plangebied

De ontwikkeling van dit plan past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie om het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk te transformeren en om leegstand tegen te gaan.

Geluidsbeleid

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven het Maastrichtse geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden.

Voor het aspect geluid in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Nota Bodembeheer

Hierin wordt een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht voor het milieucompartiment bodem en de invulling hiervan op hoofdlijnen. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid is vastgelegd in verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders:
de Wet bodembescherming,

de Wet milieubeheer,
de Woningwet en
de Wet Ruimtelijke Ordening.

Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt namelijk niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)

Op 9 september 2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding hiervoor is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.

In het Ggb zijn doelstellingen voor de korte termijn (eind 2015), de middellange termijn en de lange termijn (meerdere decennia) opgenomen. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd.

Binnen het voorliggende plangebied is geen locatie aanwezig die onder de reikwijdte van het gebiedsplan valt.

Beleid externe veiligheid

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. De gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; de gemeente moet ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht keuzes maken. Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

De inhoudelijke aspecten met betrekking tot externe veiligheid in dit plan zijn verwoord in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht 2006

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor de inhoudelijke aspecten inzake luchtkwaliteit met betrekking tot dit bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Beleidsnota springlevend verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad:

- de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie),
- de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven),
- de culturele rijkdom (uitstraling) en
- de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie).

In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

In de beleidsnota wordt de strategie gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen.
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed in een zeer vroeg stadium van planvorming meenemen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is een kans. Cultuurhistorie als basis voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor onderhavig bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Dit werkt ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Één van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische -randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' zijn een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen.

De te beschermen cultuurhistorische en archeologische waarden zijn voorzien van de hier omschreven dubbelbestemming. In onderhavig plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig; het gebouw van het voormalige klooster is aangewezen als een rijksmonument. Bovendien is er sprake van archeologische verwachtingswaarden. In hoofdstuk 7 van deze toelichting komt dit nader aan de orde.

Energienota Maastricht steekt energie in klimaat

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) bevat voor de komende jaren de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Om deze duurzame ambitie te realiseren, ontwikkelt de gemeente Maastricht Lokale Energieakkoorden. Aan de basis van de ontwikkeling van het Lokale Energieakkoord staan meer dan 20 organisaties, Verenigd in het Platform COOL. Platform COOL en de gemeente hebben een plan van aanpak opgesteld om het Lokale Energieakkoord uit te voeren. Dit wordt geconcretiseerd in deelakkoorden op de thema's Wonen, Industrie, Mobiliteit en de gemeentelijke organisatie. In de deelakkoorden worden concrete acties en meetbare doelen vastgelegd voor zowel korte termijn (2014-2018) als lange termijn (2018-2030). Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van omgevingsvergunningaanvraag worden getoetst. Voor het bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Verder bouwen aan een sterk en sociaal Maastricht

In mei 2009 heeft de gemeenteraad een Actieplan vastgesteld om de negatieve gevolgen van de crisis voor Maastricht zo veel mogelijk te beperken. Ook geeft zij hiermee impuls aan inwoners, bedrijven en instellingen om er zo sterk mogelijk uit tevoorschijn te komen door:

- Versneld uitvoeren van maatregelen uit de Stadsvisie om de economische structuur en werkgelegenheid duurzaam te versterken;
- Acties om de acute gevolgen van de crisis zo veel mogelijk op te vangen;
- Het in stand houden van een solide gemeentebegroting zonder stijging van lokale lasten.

De maatregelen zijn verdeeld over de vier thema's:

- Versnelde uitvoering van bouw- en infrastructurele projecten;
- Aanjagen van de economie;
- Arbeidsmarkt- en werkgelegenheidsmaatregelen;
- Aanpak van armoede- en schuldenproblematiek.

Onderhavig plan is niet met naam genoemd in dit actieplan. Desalniettemin draagt het plan vanwege de herontwikkeling bij aan het voorkomen van leegstand en verpaupering, het creëren van een financieel draagkrachtige functie voor dit rijksmonument, een impuls voor de bouwnijverheid en een toename van potentieel hoger opgeleiden in de stad.

Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)

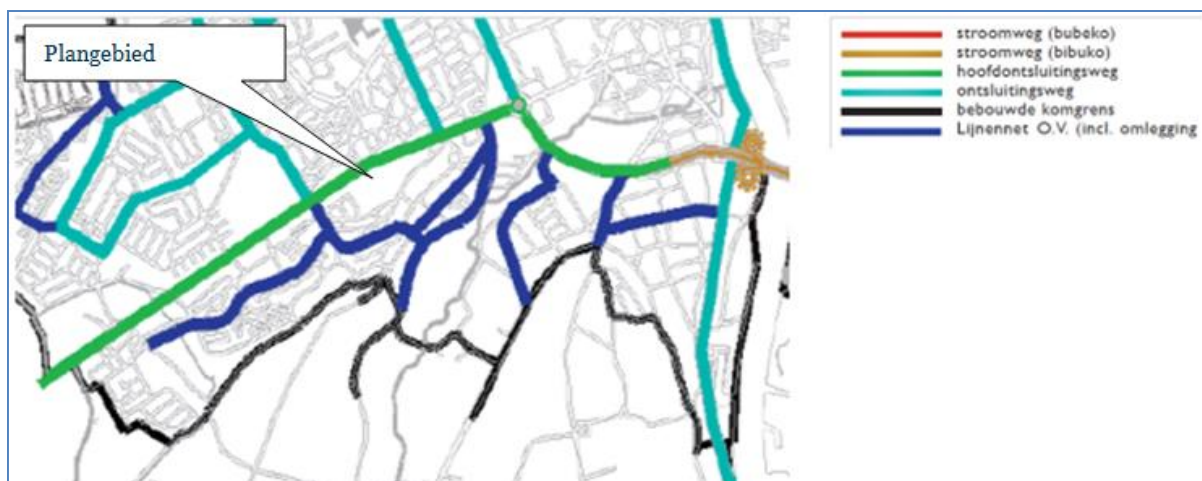
Het beleidsplan verkeersveiligheid wil de verkeersonveiligheid terugdringen met samenhangend beleid en sluit zich hierbij aan op het rijksbeleid. De wegcategorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

- herkenbaarheid netwerk en wegtypen;
- maaswijdte netwerk;
- huidige inrichting, functie en gebruik.

Onderdeel van de categorisering is voorts het beleid m.b.t. de maximum rijksnelheden. Voor de wegen binnen de bebouwde kom geldt in beginsel een differentiatie tussen 30 km/u, 50 km/u en 70 km/u

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de Tongerseweg een hoofdontsluitingsweg is. Hiervoor geldt een maximale rijdsnelheid van 50 km/uur. Overige wegen rond het plangebied zijn buurtontsluitingswegen, waarvoor de maximumsnelheid op 30 km/uur is bepaald.

Op de navolgende uitsnede van het Beleidsplan Verkeersveiligheid is bovengenoemde wegcategorisering voor het plangebied aangeduid:



Figuur 6. Uitsnede wegcategorisering uit het Beleidsplan Verkeersveiligheid.

Welstand Transparant, welstandsnota Maastricht 2004

Sinds 2004 zijn gemeenten verplicht een welstandsbeleid te formuleren. Voor Maastricht is dit vastgelegd in de Welstandsnota 2004. Hierin is het algemene welstandsbeleid geformuleerd, reclamebeleid en zijn per deelgebieden en –typologieën specifieke criteria vastgesteld. Voor instituten en kloosters gelden de criteria van T3 en T4 “instituten” en “autonome bebouwing”. Het voormalige kloostergebouw waarop onderhavig plan betrekking heeft is een Rijksmonument, op basis waarvan reeds regels gelden ter bescherming en behoud van exterieur en interieur van het gebouw. Aanpassingen hieraan gebeuren in nauwe afstemming en overleg met de gemeente en de Welstands- en Monumentencommissie.

Meerjarenprognose Grond- Vastgoedexploitatie 2013

In dit beleidsplan zijn drie scenario’s in beeld gebracht ten aanzien van de financiële gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen en andere risico’s. Geconstateerd is dat in de komende jaren ca. 18 schoolgebouwen leeg komen te staan in Maastricht.

Door herontwikkeling van onderhavig voormalig Bonnefantencollege voortvarend op te pakken, worden verliezen vanwege leegstand en beheer in dit geval zo laag mogelijk gehouden.

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

Het beleid voor parkeren dat de gemeente Maastricht hanteert, staat omschreven in het Beleidsplan Parkeren uit 2008. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeergebieden en –regimes. Gekoppeld aan de onderscheiden gebieden zijn parkeernormen vastgesteld in 2011.

Voor onderhavige ontwikkeling van studentenwooneenheden in het plangebied heeft de gemeente in het document “Bonnefantencollege – Tongerseweg 135, aandachtspunten bij verdere planvoorbereiding” (8 juli 2015) een parkeernorm voorgeschreven van 0,4 parkeerplaatsen per studentenwooneenheid. Op basis van deze norm zijn op eigen terrein 103 parkeerplaatsen nodig. Deze zijn reeds aanwezig aan de zuidoostzijde van het plangebied, nabij de entree vanaf de D’Artagnanlaan.

In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de normering, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Wat de parkeerbehoefte voor dit plan is en hoe deze is opgelost is aangegeven in paragraaf 3.3 van deze bestemmingsplantoelichting.

Fietsplan Maastricht (2009)

Maastricht is een compacte stad, heeft een hoge mate van stedelijkheid, verscheidene voorzieningen die een fietsaantrekkende werking hebben en een omvangrijk potentieel aan fietsers. De gemeente ziet volop kansen om het fietsgebruik in de gemeente de komende jaren te vergroten. Kansen, die alleen benut kunnen worden als voldaan wordt aan een verbetering van de veiligheid voor fietsers en een comfortabel, aantrekkelijk, samenhangend en direct netwerk wordt gerealiseerd. Het Bestuursakkoord geeft invulling aan de ambitie voor het langzaam verkeer in de stad: “ruim baan te maken voor wandelaar, jogger, skater en fietser.” Dus meer veilige wandel- en fietspaden met een logische routing. Parkeren en verkeersveiligheid spelen een essentiële rol in de doelstelling om het fietsgebruik in de stad te stimuleren. Ook andere beleidsnota’s gaan in op het fietsgebruik in de stad, zoals de Structuur- en Mobiliteitsbeeld, het Luchtkwaliteitplan en het Nota lokaal gezondheidsbeleid.

Om het fietsgebruik te bevorderen en knelpunten te slechten is het Fietsplan Maastricht opgesteld. Grotere projecten, zoals de A2-ondertunneling, zorgen voor het opheffen van belangrijke barrières in het fietsnetwerk. Er wordt daarnaast ook een groot aantal andere maatregelen voorgesteld die hoofdzakelijk bestaan uit het verbeteren van de veiligheid (ontvlechten van verkeersstromen door o.a. gescheiden fietspaden), het inkorten van fietsroutes naar het centrum, het verbeteren van de kwaliteit van fietspaden en het versterken van fietsroutes door kleine aanpassingen ten aanzien van de begaanbaarheid en het comfort. Studenten zijn voor een groot deel aangewezen op de fiets als vervoersmiddel. De reeds aanwezige fietsenstallingen waren gebaseerd op het gebruik van het gebouw als school en voldoen voor het gebruik van het gebouw ten behoeve van studentenhuysvesting.

Nieuw beleid met betrekking tot studentenhuysvesting

In juli 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders nieuw beleid met betrekking tot studentenhuysvesting vastgesteld.

Vastgesteld beleid ten aanzien van Studentenhuysvesting

Op 7 juli 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders nieuw beleid met betrekking tot studentenhuysvesting vastgesteld. In dat verband is een aantal uitvoeringsregels opgesteld die voor een groot deel ook voor het onderhavige project van belang zijn:

- a. Zelfstandige wooneenheden voor studenten hebben ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 15 m²;
- b. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- c. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke woonbeleid;
- d. Er is een, al dan niet in pandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein aanwezig;
- e. Er is een voorziening voor het stallen van huishoudelijk afval aanwezig.

De te realiseren wooneenheden voldoen aan alle criteria zoals vastgesteld.

3. Ruimtelijke en functionele situatie

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Ruimtelijk

De wijk Biesland ligt op minder dan één kilometer ten zuidwesten van het centrum van Maastricht en grenst aan het buitengebied, de groene wig van het Jekerdal. Het ligt op de flank van een heuvel op circa 80 meter + NAP. Ten zuiden van de buurt ligt het Jekerdal en zuidelijk hiervan de Sint-Pietersberg met voormalig Fort Sint-Pieter.

Langs de Tongerseweg, van oudsher de verbinding tussen Maastricht via Wolder en het Belgische Tongeren, zijn enkele bijzondere functies gelegen die binnen de woonomgeving duidelijk herkenbaar zijn, waaronder het Carré-complex, de Sint-Theresiakerk, het onderhavige voormalige klooster en de Algemene Begraafplaats.

Het gebouw, dat door de Broeders is opgericht als kweekschool, is vanwege de schaal, situering en cultuurhistorische waarde markant voor de omgeving (zie tevens de cultuurhistorische beschrijving in hoofdstuk 7). In bijlage 8 is een foto-impressie van de locatie opgenomen. Het gebouw ligt op een ruim en met voornamelijk laag groen ingericht perceel aan de zuidzijde van de Tongerseweg. Aan deze zijde komt in de directe omgeving enkel laagbouw voor op veel kleinere percelen met een besloten karakter. De bijzonder lange en hoge gevels, de spitsen en de geïntegreerde watertoren van het complex zijn van afstand herkenbaar. Dit komt mede doordat het gebouw aan de bovenrand van een terras van de heuvelrug ligt. Daarbij is op te merken dat de aanwezigheid van bomen langs de Tongerseweg en rond het plangebied in de zomer het zicht hierop deels ontnemt. Desalniettemin is het gebouw ook vanuit het Jekerdal en vanaf Fort Sint-Pieter al duidelijk te herkennen.



Figuur 7. Zicht vanaf Fort Sint Pieter over het Jekerdal richting Biesland, het gebouw van de voormalige kweekschool is rood omlijnd.

Ten noorden van de Tongerseweg bevindt zich de wijk Mariaberg/Trichterveld met meer planmatig gebouwde woningbouw, met onder andere portiekflats, waarbij tegenover het kloostergebouw een groenzone aanwezig is. Deze geleidt de ruimte naar de nabijgelegen kerk.

De bouwstijl van de voormalige kweekschool is vanwege de symmetrie, de herhalingspatronen en het materiaalgebruik typerend voor kloosters uit de neogotiek. Ter hoogte van het gebouw is er een lichte knik in de Tongerseweg. Het gehele perceel is omgeven door een hekwerk.



Figuur 8. Zicht vanaf de Tongerseweg, westzijde (bron: Google Streetview).



Figuur 9. Zicht op het gebouw vanaf de Tongerseweg, oostzijde (bron: Google Maps)



Figuur 10. Zicht op de westgevel van het klooster, met rechts op de foto het ommuurde begraafplaatsje van de Broeders (bron: Google Maps).



Figuur 11 Hoofdingang voormalig klooster

Ten behoeve van het plan heeft een inventarisatie van het groen plaatsgevonden door middel van een quickscan ecologie. Deze is opgenomen als bijlage 3 en in hoofdstuk 4 van de bestemmingsplantoelichting. Uitgangspunt is dat het buitenterrein door het plan niet of nauwelijks wordt gewijzigd. Nieuwe bebouwing is niet toegestaan.

3.1.2 Functioneel

Het gebouw stond enige tijd leeg, nadat het de functie van onderwijs had verloren. Zonder nieuwe functie zijn de middelen om het rijksmonument en bijbehorende gronden goed te onderhouden te beperkt. Aan het hoofdgebouw zijn later een zwembad en gymzaal gebouwd, ook deze stonden al enige tijd leeg. Waar het begraafplaatsje aan de zuidwestzijde vroeger tot het complex behoorde, is deze functionele verbondenheid met het gebruik als Bonnefantencollege reeds verloren gegaan.

In de directe omgeving liggen hoofdzakelijk woningen, ten zuiden van de Tongerseweg in de vorm van de door eengezinswoningen en villa's gekenmerkte wijk Biesland, ten noorden in de vorm van de wederopbouwwijk Mariaberg/Trichterveld met rijwoningen en portiekflats. Plaatselijk zijn enkele niet-woonfuncties aanwezig zoals een kerk, begraafplaats of solitair bedrijf.

3.2 Beschrijving van het plan

3.2.1 bebouwing

De initiatiefnemers willen het voormalige kloostergebouw en de voormalige kapel geschikt maken voor huisvesting van studenten en een gemeenschappelijke ruimte. Op deze wijze kan het rijksmonument een

financieel draagkrachtige invulling krijgen, waarmee enerzijds de middelen voorhanden zijn om de monumentale waarden te kunnen behouden en anderzijds tegemoet te komen aan een actuele dringende behoefte aan studentenwoningen.

De monumentale waarden zoals omschreven in de redengevende omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) worden in grote lijnen behouden en gerespecteerd. Technische installaties worden zoveel mogelijk beperkt in grootte en directe zichtbaarheid (ook uitmondingen) vanuit de openbare ruimte. De extra te maken raamopeningen, zowel in gevels als in dakvlakken, worden tot een minimum beperkt. Raampartijen en dakkapellen worden qua beleving en materiaal afwijkend van de huidige raam -en deurpartijen gerealiseerd. De herkenbaarheid van verleden en heden uit zich in de architectuur. De nieuw toe te voegen binnenstructuren zijn reversibel, herkenbaar en stralen een eenheid uit.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn door de architect als volgt in het plan vertaald:

De opgave is om studentenhuisvesting onder te brengen in de huidige gebouwen van het voormalige Bonnefantencollege. Na het gebruik als kweekschool en later voortgezet onderwijs, wordt er door deze herbestemming tot studentenhuisvesting door middel van bouwkundige elementen als het ware een nieuwe laag toegevoegd aan dit kloostercomplex.

Bij deze opgave wordt geprobeerd het programma op een dusdanige wijze in te passen dat de bestaande structuur optimaal (her)beleefd wordt. Kenmerkende elementen uit de geschiedenis van het kloostercomplex worden programmatisch verheven tot centrale en gemeenschappelijke functies van het nieuwe studentenhuisvestings-complex. Voorbeelden hiervan zijn de kapel uit de begintijd en de lerarenkamer (met een bijzondere erker) uit een latere periode.

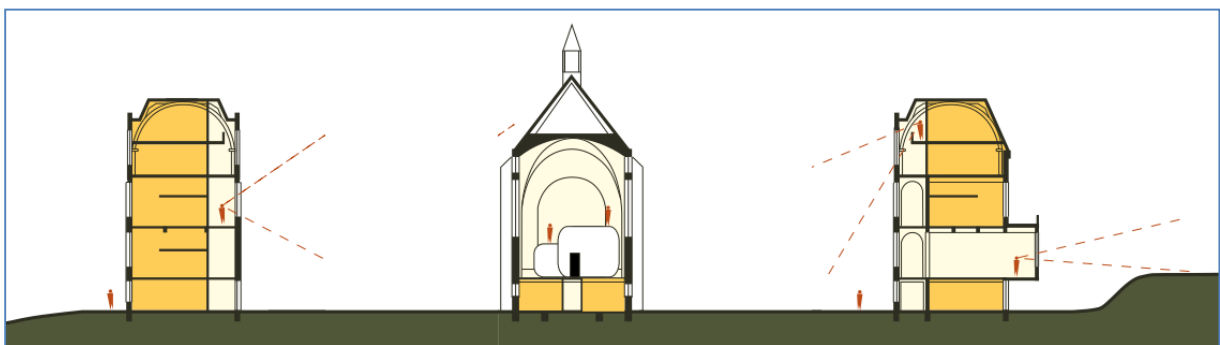
De structuur van de plattegronden is dusdanig opgezet dat de beleving van de typische kloostergang optimaal is. De gang loopt altijd aan de gevel zodat de verkeersruimten een sterke relatie krijgen met de omgeving; van de Tongerseweg aan de voorzijde tot de gedeelde buitenruimte en bij de kapel aan de binnenzijde van het complex. Ook de repetitie van de ramen en de schaal van het complex wordt in deze gangruimten optimaal beleefd.

De interne verbouwing wordt gedomineerd door het toevoegen van elementen. Bestaande vloerhoogten worden gerespecteerd; alleen daar waar nodig worden nieuwe tussenvloeren aangebracht. Onder de hoge kap van het oudste bouwdeel wordt een tussenvloer geplaatst. De vloer wordt ter hoogte van de trekstangen aangebracht om zo min mogelijk aan de bestaande structuur te hoeven wijzigen. Op strategische posities worden de installaties verticaal door de vloeren heen gevoerd, hierbij worden de monumentale hallen vermeden. De essentiële toe te voegen installaties worden zodanig geplaatst dat ze het gevelbeeld niet of slechts minimaal beïnvloeden.

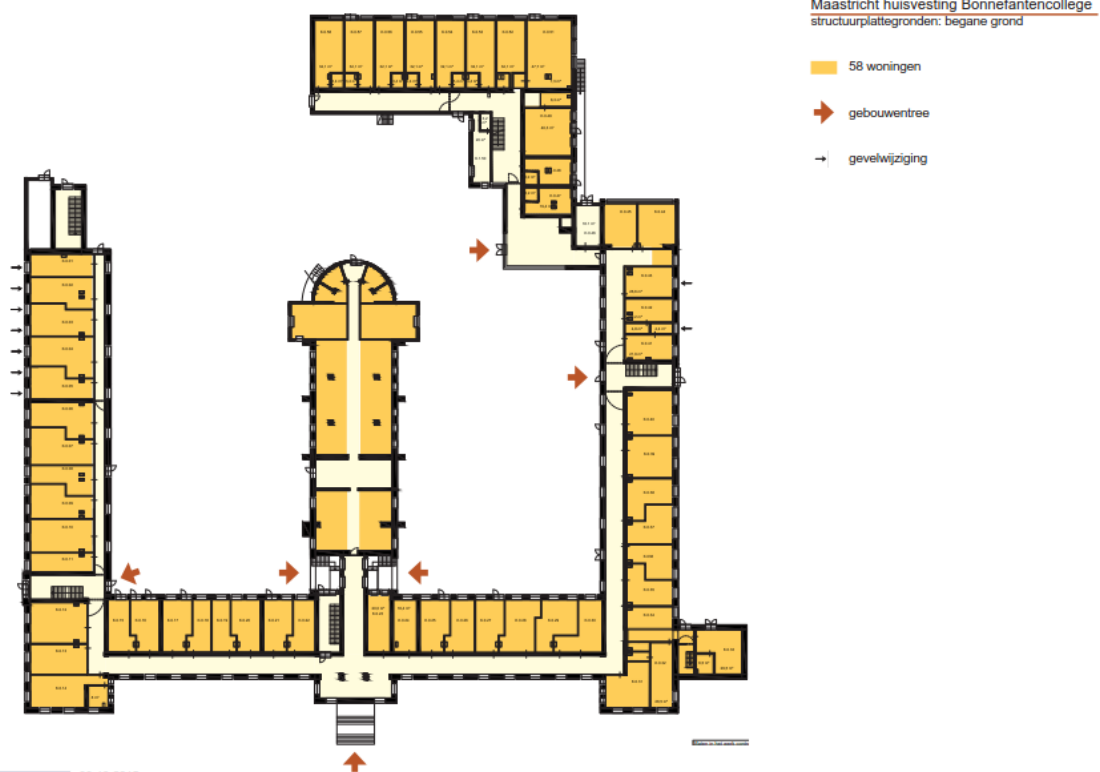
Met betrekking tot daglichttoetreding is er op enkele plaatsen vanuit functioneel oogpunt een extra opening in de gevel gewenst. De detaillering hiervan wordt dusdanig, dat er op een subtiele en abstracte wijze iets nieuws aan de gevel wordt toegevoegd, de “nieuwe laag” in de geschiedenis van het gebouw. Echter, met respect naar het huidige gevelbeeld worden de extra gevelopeningen tot een minimum beperkt.

De aanwezige trappenhuizen worden gebruikt om ieder een eigen gebouwdeel te ontsluiten. Hierdoor ontstaan er diverse entrees, georiënteerd op de binnenplaatsen van het complex. Op een vanzelfsprekende manier ontstaat hierdoor een levendige buitenruimte met de nodige sociale controle. De monumentale kapel zal als gemeenschappelijke ruimte gebruikt gaan worden en blijft ook bereikbaar via de oorspronkelijke hoofdentree. Samenvattend wordt door minimale bouwkundige aanpassingen een herbestemming van het Bonnefantencollege mogelijk, en daarmee begint een nieuw hoofdstuk in het gebruik van dit monumentale complex.

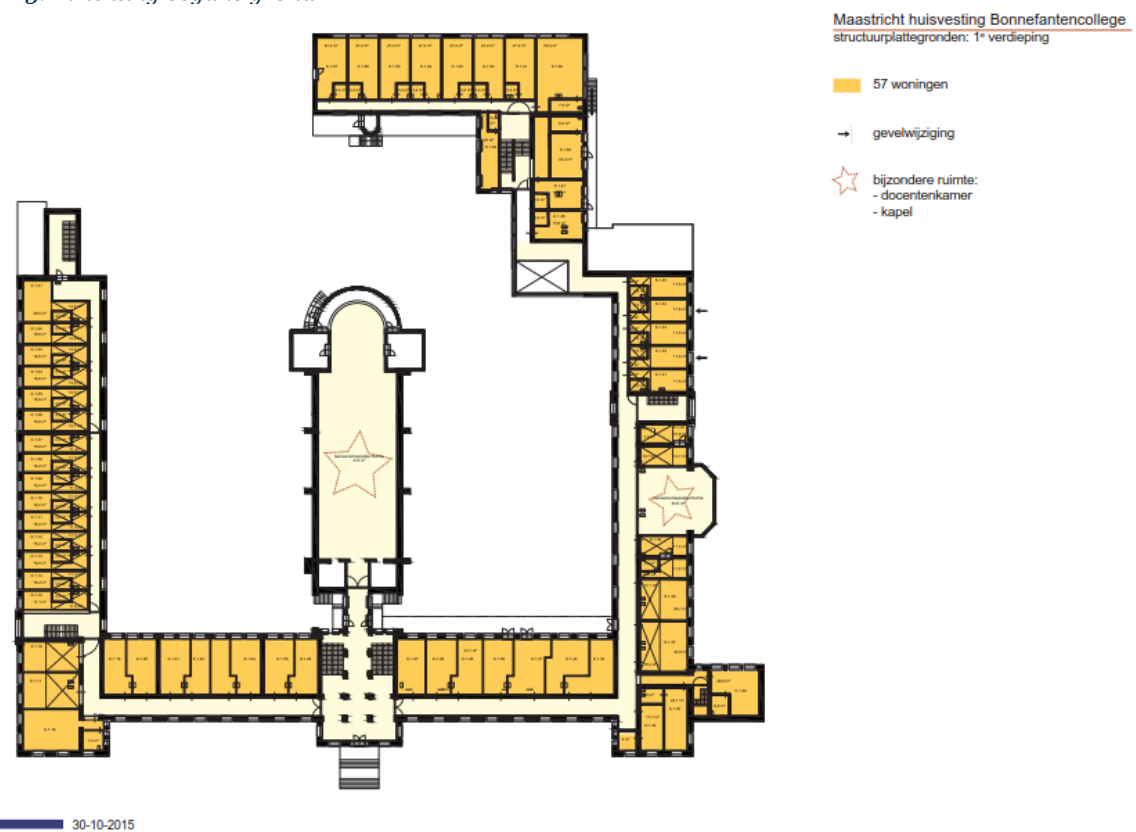
In onderstaande figuren wordt de planopzet in beeld gebracht.



Figuur 12. Dwarsdoorsnede van de twee zijleugels en kapel.

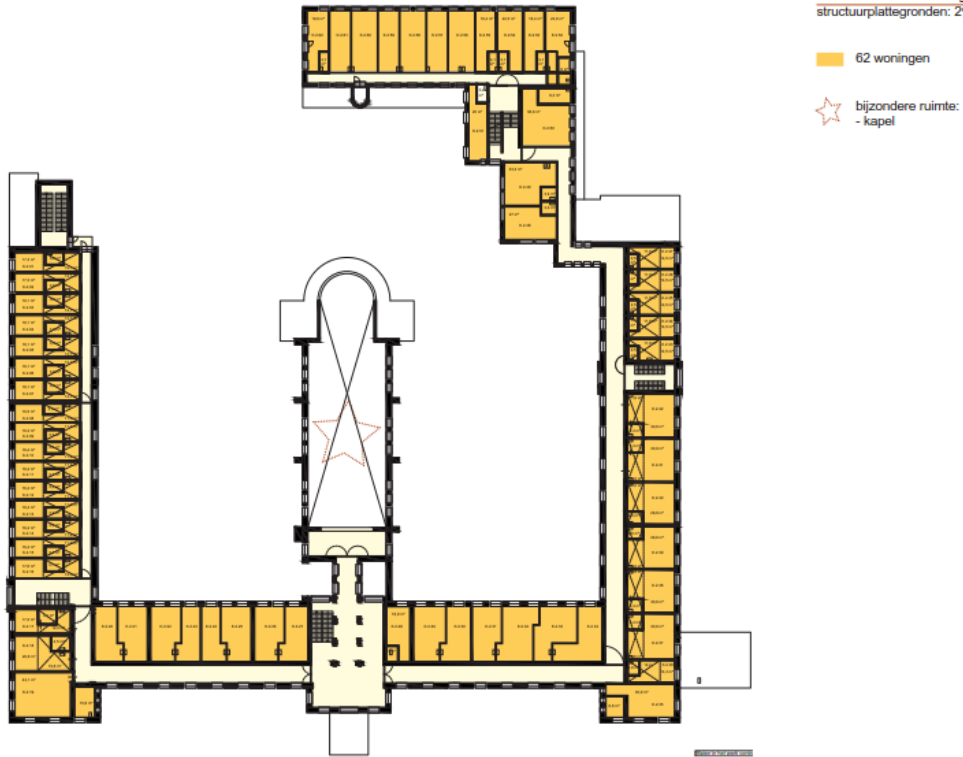


Figuur 13. Inrichting begane grond



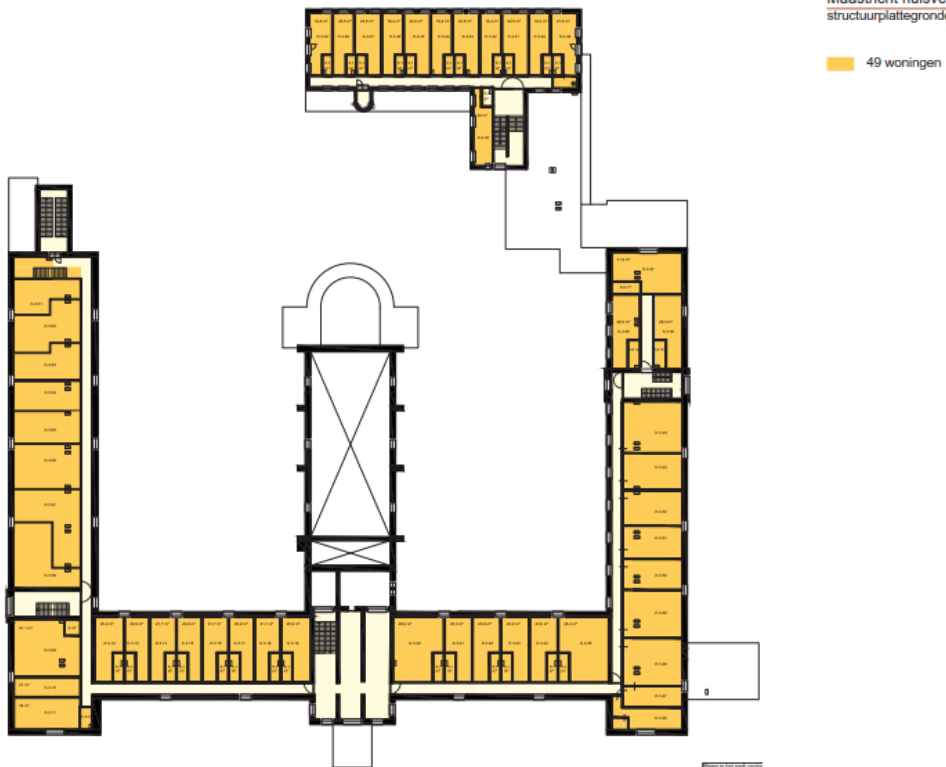
Figuur 14. Inrichting eerste verdieping

Maastricht huisvesting Bonnefantencollege
structuurplategronden: 2^e verdieping

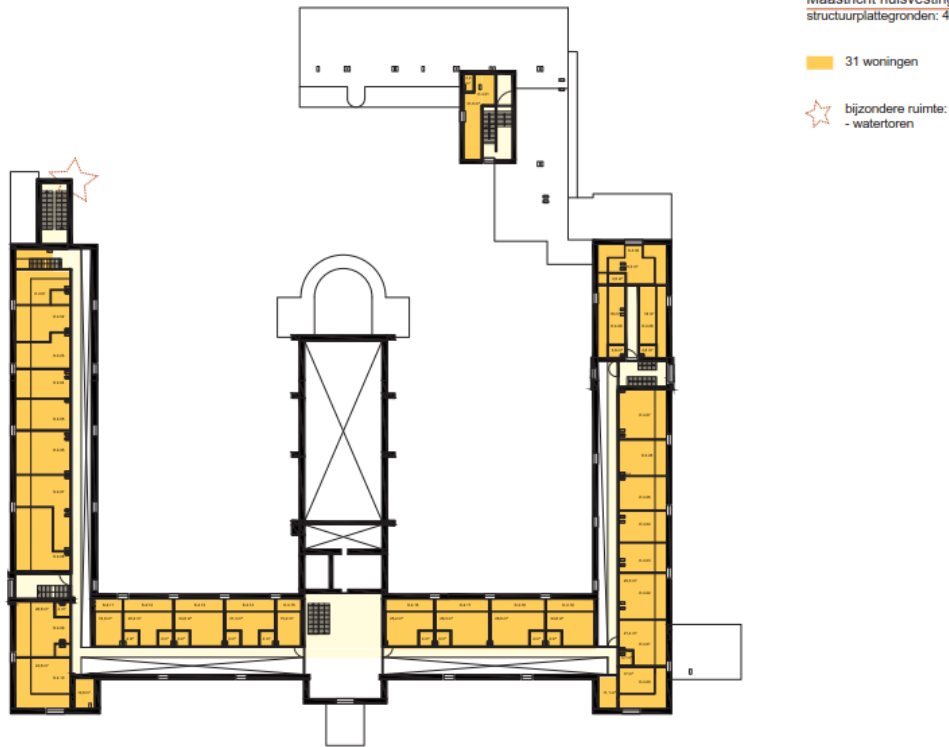


Figuur 15. Inrichting tweede verdieping

Maastricht huisvesting Bonnefantencollege
structuurplategronden: 3^e verdieping

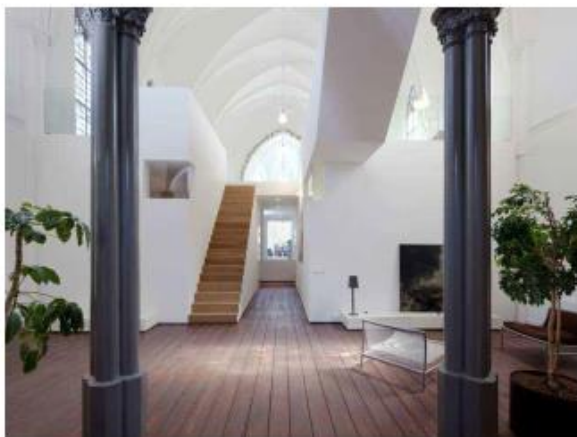


Figuur 16. Inrichting derde verdieping



30-10-2015

Figuur 17. Inrichting vierde verdieping



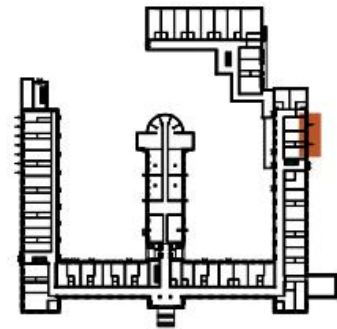
Figuur 18. Impressies gemeenschapsruimte in de kapel

In het plan is er ruimte voor zowel eenpersoons- als tweepersoonskamers. De kamers zijn voorzien van een eigen badkamer en keuken.



Huidige situatie

Aanpassing:
- extra opening inpassen binnen huidige
gevelriem. Uitsparing afstemmen op nieuwe functie.



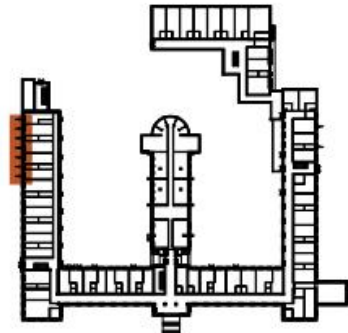
Figuur 19. Locatie nieuwe raampartij westgevel



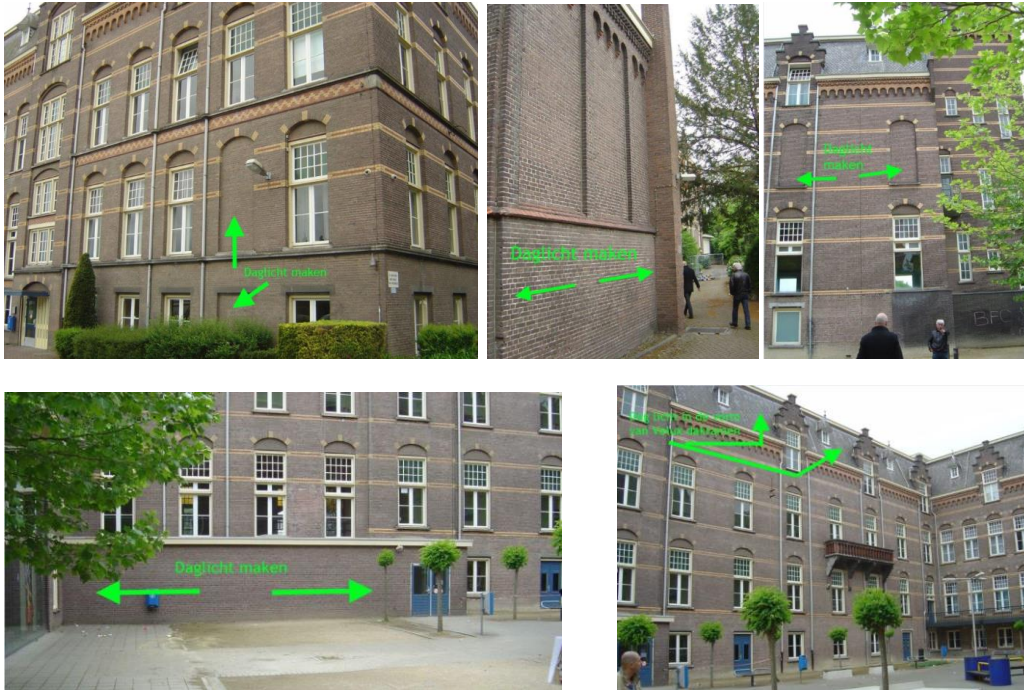
Huidige situatie



Aanpassing:
- extra opening inpassen binnen huidige gevelriem. Uitsparing afstemmen op nieuwe functie
- vast glas vervangen door te openen ramen. Uitsparing afstemmen op orgineel



Figuur 20. Locatie nieuwe en aangepaste raampartijen begane grond en eerste verdieping oostgevel



Figuur 21 a t m e. Aanduiding van nieuw beoogde gevelopeningen

Voor de ontstaansgeschiedenis wordt verwezen naar hoofdstuk 7. Voor wat betreft de behoefte aan de beoogde functies zijn onderzoeken uitgevoerd, welke zijn opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Ook paragraaf 2.1. gaat hierop in bij de ladder duurzame verstedelijking.

3.2.2. Groen

Er heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Deze is opgenomen als bijlage 7. De bomen zullen bij de nadere uitwerking van het plan grotendeels worden gehandhaafd. Indien toch bomen gekapt moeten worden dan zullen deze worden gecompenseerd.

3.3 Verkeer en parkeren

Het gebouw van het voormalige Bonnefantencollege is bereikbaar via de Tongerseweg en de d'Artagnanlaan. Vanaf de Tongerseweg, een gebiedsontsluitingsweg, is de ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer minder veilig dan vanaf de d'Artagnanlaan, een weg met een verblijfsfunctie. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Tongerseweg komt daarom te vervallen. Zowel aan de Tongerseweg als aan de d'Artagnanlaan moet betaald worden voor het parkeren aan de openbare weg.

De gemeente hanteert op basis van de Nota Parkeernormen Maastricht (vastgesteld in 2011) een parkeernorm van 0,4 parkeerplaats per studentenwooneenheid. Op basis van deze norm zijn op eigen terrein 103 parkeerplaatsen nodig. Worstcase benaderd zullen de 103 parkeerplaatsen samen 618 verkeersbewegingen per etmaal veroorzaken. Gelet op de capaciteit van de bestaande wegen in de omgeving zal een toename van het aantal verkeersbewegingen met 618 motorvoertuigen per etmaal volgens de worstcase-benadering niet tot congestie of gevaarlijke situaties leiden.

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden via de d'Artagnanlaan. Gelet op het feit dat de Tongerseweg een groot verkeersaanbod kent is het vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst om de inrit aan de Tongerseweg te handhaven voor gemotoriseerd verkeer. De d'Artagnanlaan is veel rustiger, zodat de ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer beter langs die laan kan plaatvinden.

Voor het langzaam verkeer is de locatie zowel via de Tongerseweg als via de d'Artagnanlaan toegankelijk. De Tongerseweg bevat deels een vrijliggend fietspad en deels een aanliggend fietspad. De d'Artagnanlaan is ingericht als verblijfsgebied, waar gemotoriseerd verkeer en (brom)fietsverkeer hetzelfde vlak gebruiken. Voor voetgangers is aan beide zijden een trottoir aanwezig.

Ten behoeve van het fietsparkeren staan op het terrein reeds fietsenstallingen. Bovendien zijn in de onderste bouwlaag van het voormalige klooster nog ruimten gereserveerd als berging, mede voor het stallen van fietsen.

Het plangebied wordt met openbaar vervoer bediend in de vorm van bussen, met halteplaatsen aan de Tongerseweg en de Aramislaan.

Samennemend is te stellen dat het gebouw voor de doelgroep passend is ontsloten en voldaan wordt aan de eisen en normen die de gemeente stelt. Er worden geen problemen ten aanzien van het verkeer verwacht.

4. Natuur, landschap en ecologie

Vogel- en habitatrichtlijn, Natura 2000, Flora en faunawet,

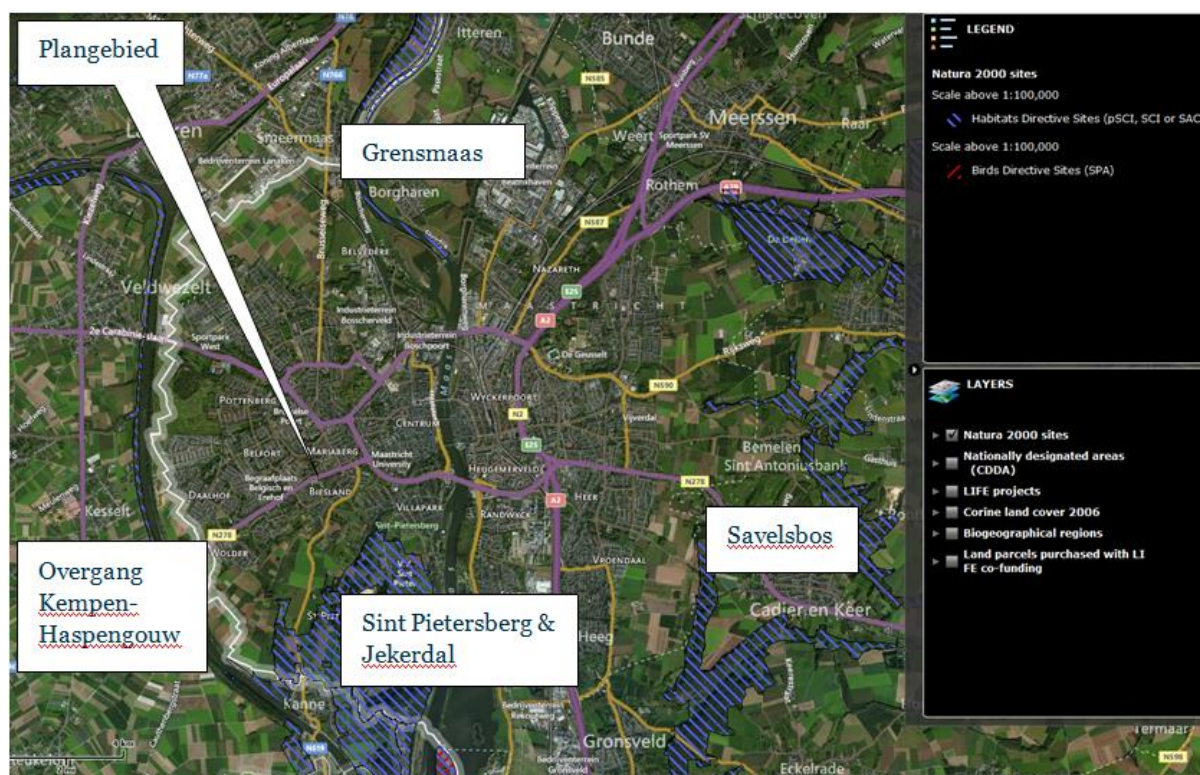
De bescherming van soorten en gebieden is geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/33/EEG). Deze hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. De richtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving; de soortenbescherming in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Natura 2000-gebieden

Het Natura 2000-netwerk bevat gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn. Hier komen soorten en habitattypen voor die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. In de aanwijzingsbesluiten voor de betreffende gebieden staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).



Figuur 22. Uitsnede uit de viewer Natura 2000-gebieden

In de omgeving van het plangebied liggen de volgende Habitatgebieden:

- Sint Pietersberg & Jekerdal (ca. 0,95 km afstand);
- Overgang Kempen – Haspengouw (België, ca. 2,2 km afstand);
- Grensmaas (ca. 3,5 km afstand);
- Savelsbos (ca. 5 km afstand).

Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en bovengenoemde Natura 2000-gebieden en het feit het plan “niet in betekende mate” bijdraagt aan een verandering van de luchtkwaliteit (zie hoofdstuk 5) heeft het plan naar verwachting geen negatief effect op de kwalificerende soorten of habitats binnen dit natuurgebied.

Soorten

Behalve Natura 2000 gebieden zijn er andere vormen van bescherming, waaronder de soortenbescherming. De Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn is doorvertaald in de Nederlandse Flora en Faunawet. Deze beschermt soorten. Activiteiten die leiden tot schade aan beschermde dieren of planten zijn verboden tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Voor het uitvoeren van activiteiten is het zaak om geen schade aan te brengen aan beschermde planten en dieren. In de wet is een zorgplicht opgenomen. Door Regelink is een ecologische quickscan uitgevoerd om na te gaan in hoeverre vanwege de voorgenomen activiteiten sprake is van mogelijke verstoring van beschermde soorten en hoe hiermee om te gaan (bijlage 3, 27 augustus 2015)

In Nederland is de bescherming van Natuurgebieden geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998, die naast de eerdergenoemde Natura 2000-gebieden ook de Beschermde Natuurmonumenten bevat. De waarden mogen niet worden aangetast en de Provincie is hiervoor bevoegd gezag. Voorts geldt het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Deze gebieden zijn planologisch beschermd en vormen een stelsel van gebieden en verbindingen, waarvan de kenmerken en waarden niet aangetast mogen worden. Alle mogelijke effecten van een ingreep hierop moeten worden getoetst. Het meest nabij gelegen deel van dit netwerk is het onbebouwde Jekerdal, ten zuidoosten van de Cannerweg/Bieslanderweg. Vanwege de afstand tot dit gebied en de hiertussen reeds aanwezige woonbebouwing is er geen effect te verwachten.

Het onderzochte gebied betreft het gehele terrein van het voormalige Bonnefantencollege. Er is sprake van het voormalig klooster en schoolgebouw met onder andere een kapel, gymzaal en sportveld. Langs de Tongerseweg bevindt zich een groenstrook met grote bomen. Aan de zuidzijde is het terrein parkachtig met uiteenlopende beplanting en grote bomen.

Op grond van de gegevens van het plan, is ervan uitgegaan dat slechts enkele kleine ingrepen aan het gebouw nodig zijn, niet aan het terrein.

In het gebied zijn vaatplanten aangetroffen op een gemetselde muur van vuursteen en in de waterput aan de zuidzijde van het gebouw. Aangezien dit niet wordt gewijzigd, is er geen overtreding van de wet.

Een klein deel van het plangebied is geschikt voor vleermuizen. In het plangebied zijn er jaarrond beschermde nesten van vogelsoorten met vaste rust- of verblijfplaats. De bomen blijven behouden. Voorts dienen werkzaamheden op het terrein buiten het broedseizoen plaats te vinden. Tot slot kunnen reptielen voorkomen in het zuidelijke deel van het terrein. Aangezien er op het terrein geen veranderingen gepland zijn, is verstoring van de aangetroffen waarden niet aan de orde.

5. Milieu

5.1 Milieueffectrapportage

Het plan voorziet niet in de realisatie van een activiteit als genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig. Evenmin bestaat een dergelijke verplichting vanuit de Natuurbeschermingswet 1998, omdat geen passende beoordeling nodig is en de belangen van Natura 2000-gebieden niet in het geding zijn.

5.2. Wet milieubeheer

Op grond van de Wet milieubeheer dienen bepaalde activiteiten, als genoemd in artikel 1.1. van de Wet, aan de vereisten als gesteld in de Wet milieubeheer te voldoen. Er is dan een melding Activiteitenbesluit of een omgevingsvergunning milieu nodig.

Een bepaalde activiteit is een inrichting als voldaan wordt aan de definitie van 'inrichting' zoals gesteld in de Wet milieubeheer:

- De activiteit is een 'door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid, die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht' (art. 1.1 Wet milieubeheer).

Het bestemmingsplan is er op gericht 257 studenteneenheden (woonruimten) met een ontmoetingsplek mogelijk te maken. Woon eenheden vallen sowieso niet onder het begrip 'inrichting' in de zin van de Wet milieubeheer (Wm).

De ontmoetingsplek is een ruimte in het complex bedoeld als faciliteit voor studenten om te studeren, te recreëren en elkaar te ontmoeten. Om na te gaan of deze ontmoetingsplek als inrichting gezien kan worden is gebruik gemaakt van de publicatie 'het begrip 'inrichting' in de Wet Milieubeheer' van het voormalige Ministerie van VROM (ISBN 90-76512-07-8, juni 2002). Per onderdeel van de definitie van inrichting in de Wm is gekeken of hieraan voldaan wordt.

Bedrijvigheid

Gezien artikel 1.1 van de Wm dient er sprake te zijn van "bedrijvigheid" wanneer het om een inrichting gaat. Het woord "bedrijvigheid" kan echter ruim worden uitgelegd. Het vormt daarom geen duidelijk toetsingskader om te beoordelen of het om een inrichting gaat. De activiteiten studeren en studenten die elkaar ontmoeten kunnen echter niet als 'bedrijvigheid' worden aangemerkt.

Bedrijfsmatig of in een bedrijfsmatige omvang

De ruimte fungeert als ontmoetingsplek binnen het wooncomplex. Er worden geen bedrijfsmatige activiteiten verricht in de zin dat er sprake is van inkomsten/winst, uit bijvoorbeeld verkoop van dranken of eten. Ook is er geen inschrijving bij de Kamer van Koophandel welke op een bedrijfsmatige activiteit duidt. De functie als studieruimte en ontmoetingsplek is dan ook niet bedrijfsmatig te noemen.

Met betrekking tot de evenementen kan de functie nog wel een bedrijfsmatige omvang hebben als er aan de andere criteria uit artikel 1.1 van de Wm voldaan wordt en de activiteit genoemd wordt in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. Hiervoor wordt gekeken naar de omvang van de bedrijvigheid en de regelmaat/continuïteit van de bedrijvigheid. Kleinschalige evenementen vinden echter alleen incidenteel plaats. Dit wordt daarom niet gezien als 'bedrijfsmatige omvang'.

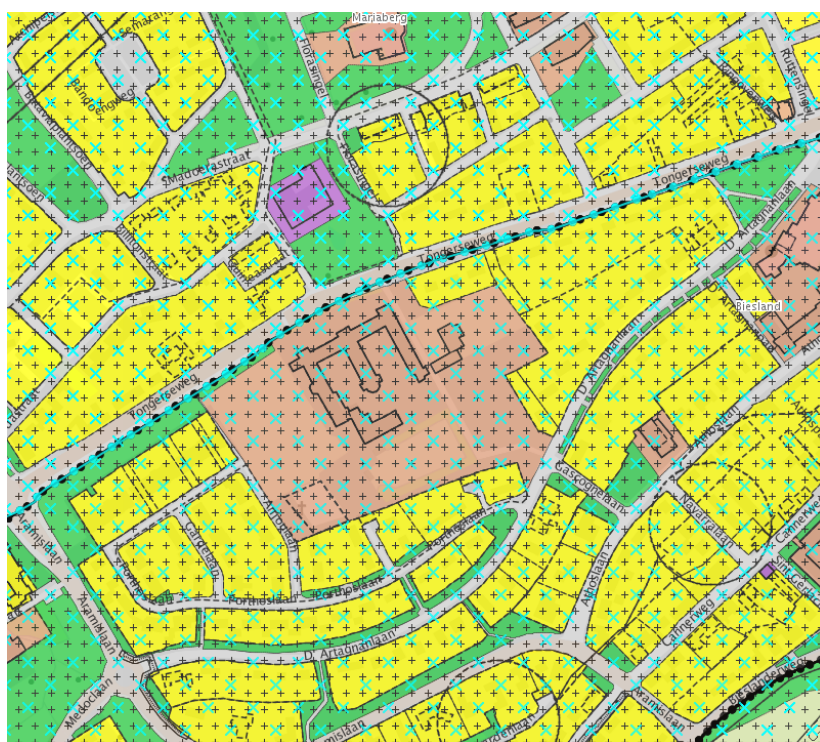
Conclusie

Het plan voorziet niet in een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, waarvoor een melding gedaan moet worden in het kader van het Activiteitenbesluit.

5.3 Milieuzonering

Tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige bestemmingen zijn richtafstanden geformuleerd in de VNG-bundel “Bedrijven en Milieuzonering” (2009). Vanwege het plan is sprake van een toevoeging van een milieugevoelige functie, namelijk het wonen. Voorts is in ondergeschikte mate sprake van een mogelijk milieuhinderlijke functie, de gemeenschapsruimte, een plek van samenkomst. Deze kan voor studie, overleg of incidenteel voor functiegerelateerde evenementen worden gebruikt. Daarmee is deze functie zowel milieugevoelig als milieuhinderlijk. In het vigerende bestemmingsplan Maastricht Zuidwest (12-02-2014) heeft het plangebied zelf de bestemming ‘Maatschappelijk’, met in het zuidwestelijke deel de functieaanduiding “begraafplaats”. Laatstgenoemd onderdeel wijzigt niet. De maatschappelijke functie (milieuhinderlijk) voor het hoofdgebouw en de rest van het onbebouwd perceel wordt vanwege het plan beëindigd.

Voor mogelijk milieuhinderlijke functies binnen de eigen inrichting, zoals de gemeenschapsruimte ten opzichte van studentenwoningen geldt dat eventuele hinder op de eigen woningen niet belemmerend is en in het kader van milieuzonering niet behoeft te worden onderzocht; er zijn voldoende mogelijkheden om dit namelijk zelf te reguleren zodat geen sprake is van hinder.



Figuur 23. Uitsnede vigerende bestemmingsplanverbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Inwaartse zonering

Rond het plangebied ligt aan vrijwel alle zijden de milieugevoelige bestemming Wonen. Ten noorden van de Tongerseweg ligt een perceel met de bestemming ‘Bedrijf’, zonder specifieke functieaanduiding. Op basis van de bestemmingsomschrijving van het aldaar geldige bestemmingsplan Maastricht West zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze veroorzaken over het algemeen dermate weinig hinder dat deze in een gemengd gebied direct naast woningen zijn toegestaan. In een woonomgeving, waarvan in dit geval sprake is, geldt een afstand van minimaal 10 meter tussen de bestemming ‘Bedrijf’ en de gevel van milieugevoelige bestemmingen. De afstand van deze bestemming tot de gevel van de nieuw beoogde studentenwoningen bedraagt circa 80 meter, zodat ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. De bedrijfsbestemming vormt derhalve geen belemmering.

Voor begraafplaatsen geldt een afstand van minimaal 10 meter tot de gevel van milieugevoelige functies. De werkelijke afstand tot de nieuw beoogde studentenwoningen is met ca. 45 meter derhalve ruim voldoende en vormt geen belemmering. Vanwege het parkeren geldt ook een richtafstand van minimaal 10 meter tot de gevel van woningen. In het plan is het parkeren op meer dan 10 meter van de gevels van studentenwoningen gesitueerd en op meer dan 10 meter afstand tot de gevels van bestaande woningen, zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

Uitwaartse zonering

Voor het parkeren op het terrein wordt een afstand van minimaal 10 meter tot de gevels van omliggende woningen gehanteerd, zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

De gemeenschapsruimte dan wel een hiermee vergelijkbare functie komt als zodanig niet op de VNG-lijst voor. Qua functie is deze nog het meest te vergelijken met “bibliotheken, musea en ateliers” of “buurt- of clubhuizen” (SBI 94991). Op grond hiervan geldt een richtafstand van respectievelijk 10 meter (geluid) of 30 meter (geluid). De werkelijke afstand is in ieder geval meer dan 70 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan en derhalve geen sprake is van een belemmering.

5.4 Geluid

Het plan ligt op dermate grote afstand van spoorwegen en vaarwegen (>2 km) dat hiervan geen hinder voor het plangebied uitgaat. Het plangebied ligt voorts buiten de geluidcontouren van Maastricht–Aachen Airport.

In opdracht van Adhara BV heeft Spa-ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (kenmerk 21520296A.R01 zie bijlage 1) met als doel het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze door het relevante wegverkeer wordt veroorzaakt. In het onderzoek is het wegverkeerslawaaï van de Tongerseweg (N278) en de d' Artagnanlaan beschouwd, aangezien deze in het kader van de ruimtelijke ordening en het Bouwbesluit relevant kunnen zijn voor de beoogde studentenwoningen. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Tongerseweg (N278). Voor de d' Artagnanlaan geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze weg, is de geluidbelasting ten gevolge van deze weg toch berekend, omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van de studentenwoningen af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de studentenwoningen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Tongerseweg bij 62 nieuwe studentenwoningen hoger ligt dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Voldaan wordt aan de gebiedsgerichte geluidsniveaus uit het gemeentelijk geluidbeleid. Gezien de situatie en de berekende waarden zijn geen reële geluidreducerende maatregelen aan of langs de Tongerseweg mogelijk om de geluidbelasting overal binnen het plangebied te reduceren tot de voorkeurswaarde van maximaal 48 dB. De gemeente zal voor de woningen op de hoeken van de voorgevel een hogere waarde vaststellen ten gevolge van deze weg.

Voorts blijkt dat de geluidbelasting vanwege de d' Artagnanlaan (30 km-weg) ruim lager is dan de voorkeurswaarde zoals deze geldt voor gezoneerde wegen.

5.5 Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de beoogde bestemming. Aangezien de functie wijzigt van maatschappelijk naar wonen, is het nodig met een onderzoek aan te tonen dat de kwaliteit voldoet. Het bodemonderzoek is in latere instantie, bij de vergunningaanvraag, eveneens benodigd. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijke bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht.

Door Aelmans BV is een historisch bodemonderzoek verricht. De rapportage is opgenomen als bijlage 2.a. Uit het historisch onderzoek blijkt dat de historische informatie en hoedanigheid vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet gewijzigd is ten opzichte van de laatste uitgevoerde bodemonderzoeken (Geoconsult, 2007). In de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken zijn lichte tot sterkere verontreinigingen aangetoond en is er op een klein deel van het terrein sprake van ernstige bodemverontreiniging. Vervolgens is er door Search BV een verkennend

bodemonderzoek uitgevoerd, omdat de eerdere onderzoeken gedateerd zijn, de rapportage is opgenomen als bijlage 2.b. De resultaten van het laatste onderzoek bevestigen de eerdere bevindingen.

Bij het feitelijk beoogde gebruik van studentenhuisvesting met ruimte voor sport, recreatie, groen en park (geen moestuin) is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen noodzaak voor het treffen van sanerende maatregelen. De locatie is geschikt voor het feitelijke beoogde gebruik. Formeel is de locatie echter plaatselijk niet geheel geschikt voor de functie 'wonen met tuin' (plaats waar kleine kinderen spelen en gebruik als moestuin). In feite is er sprake van een gebruiksbeperking, die echter in de praktijk niet aan de orde is, gelet op het voorgenomen daadwerkelijke gebruik van de betreffende locatie. Indien echter een wijziging naar een gevoeliger gebruik gaat plaatsvinden, bijvoorbeeld door de aanleg van een moestuin, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de gemeente Maastricht, die het bevoegd gezag is in de zin van de Wet bodembescherming. Op de locatie is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (> 25 m³ grond > interventiewaarde), maar de locatie behoeft bij het beoogde gebruik niet met spoed te worden gesaneerd. Zodra echter bij herinrichtingswerkzaamheden, zoals bouwactiviteiten of het leggen van kabels en leidingen, meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond zal worden verzet, is hiervoor een Wbb-procedure noodzakelijk.

5.6 Externe veiligheid

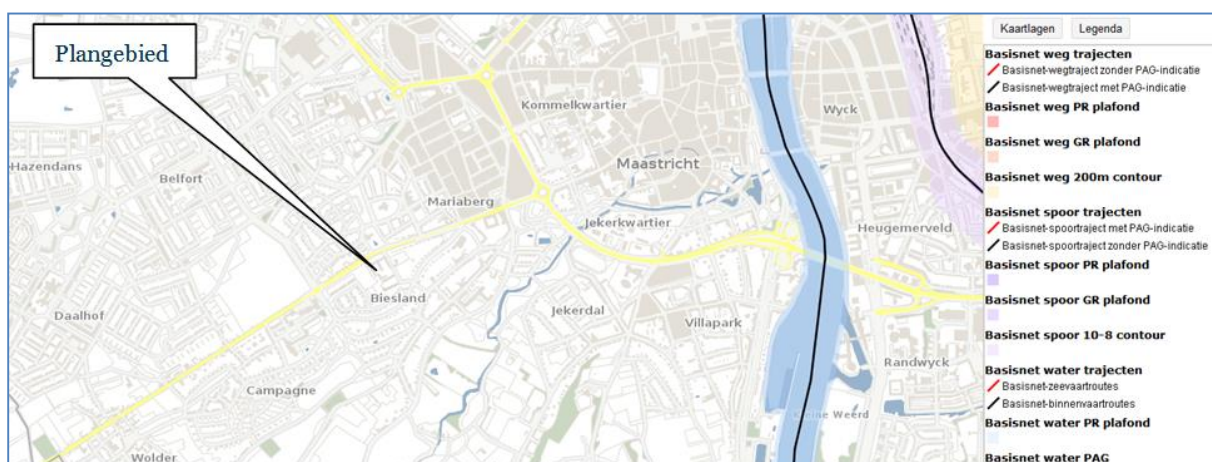
Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie.

Onder meer de Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In deze paragraaf komen de risico's voor de omgeving aan bod, evenals de risico's van in de omgeving aanwezige objecten voor de personen binnen het plangebied.

Voor de beoordeling van de risico's zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) relevant. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op de betreffende plaats door een incident overlijdt. Het GR betreft de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van een risicobron. Derhalve zijn zowel de kenmerken van de bron als van de omgeving relevant.

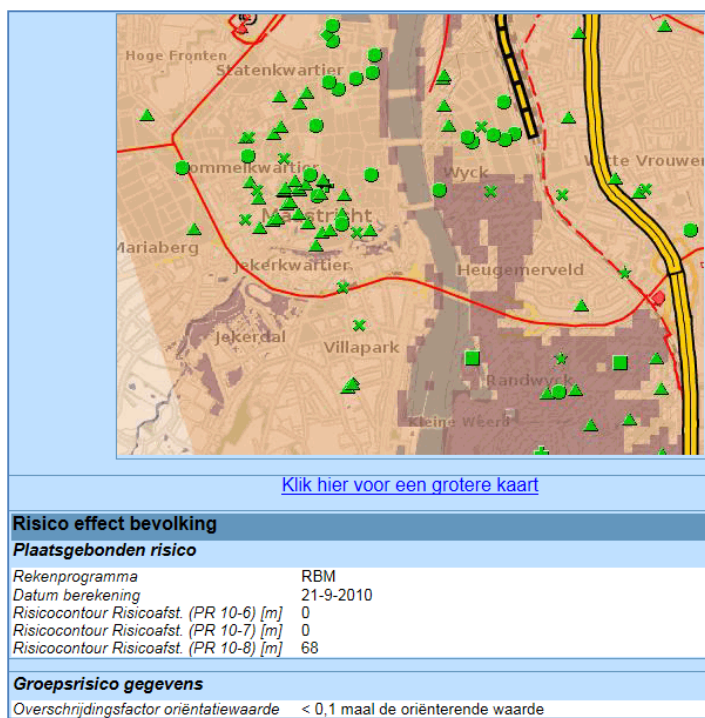
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen, wegen en spoorwegen is het Basisnet van belang. Hierin is per vaarweg, weg of spoorweg bepaald wat het plafond per type van gevaarlijke stof is en welke risicocontouren hierbij horen.



Figuur 24. Uitsnede uit de viewer Basisnet met daarop de transportroutes van gevaarlijke stoffen en de bijbehorende risicocontouren.

Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van PR of GR. De afstand tot deze transportroutes is meer dan anderhalve kilometer. Derhalve ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied. Nader onderzoek is hiervoor niet nodig.

Op de Risicokaart is ook de rondweg-west van Maastricht (de singels en de Via Regia) aangeduid als route voor gevaarlijke stoffen. Vermeld is dat de risicocontour 10-6 nul meter bedraagt. Het invloedsgebied is minder dan 70 meter. De werkelijke afstand tot het plan is circa 760 meter.



Figuur 25. Uitsnede uit de risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Binnen een afstand van ruim 1,5 kilometer tot het plangebied komen geen leidingen voor. Derhalve ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied hiervan. Een toename van het aantal personen of overnachtingen ter plaatse leidt niet tot een verandering van het GR. Nader onderzoek of motivering hiervan is niet benodigd.

De meest nabij gelegen inrichting met gevaarlijke stoffen is het tankstation van Total in de wijk Belfort, met motorbrandstoffen, waaronder LPG. De afstand tot deze inrichting bedraagt meer dan een kilometer en is voor het plan niet relevant.

Voor het overige is er sprake van fysieke veiligheid; er is sprake van een Mercalli-zone met seismisch risico intensiteit 6. Ter plaatse van het plangebied vermeldt de risicokaart dat uitsluitend sprake is van lichte schokken waarbij voorwerpen in huis mogelijk omvallen met mogelijke schrikreacties. Voor zover bekend heeft het monumentale gebouw nooit schade ondervonden vanwege aardbevingen. Maatregelen zijn niet benodigd.

Bovendien ligt in de omgeving van het plangebied het vliegveld Maastricht-Aachen Airport. Dit vliegveld ligt ten noordoosten van Maastricht en heeft geen PR-contour die over het grondgebied van Maastricht valt. Voor luchthavens geldt in Nederland geen GR-beleid. Het vliegveld leidt dus niet tot belemmeringen voor het plan.

5.7 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van luchtkwaliteit is op grond van de Wet milieubeheer hoofdstuk 5 (Wet luchtkwaliteit) en de daarbij behorende Regeling Niet In Betekende Mate (NIBM) voor bepaalde plannen geen onderzoek noodzakelijk. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het project is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie.

Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt, is er een beperking van de NIBM mogelijkheid aan het Besluit NIBM toegevoegd. Zie Staatsblad 2012 nr. 259, Besluit van 7 juni 2012. Deze aanpassing van het Besluit NIBM maakt het mogelijk om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond.

De aanpassing wordt door het bevoegd gezag ingezet in gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt.

Het plangebied ligt niet bij of in één van de tot nu toe aangewezen gebieden. Met andere woorden, voor het plan mag de Regeling NIBM onverkort worden toegepast.

Voor woningen is bepaald dat bij een aantal van 1200 woningen of minder via één ontsluitingsweg sprake is van een dermate geringe verandering van de luchtkwaliteit dat dit niet in betekenende mate bijdraagt. De realisatie van 257 studentenwoningen valt ruim binnen de grenzen van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. De verandering van de luchtkwaliteit blijft dan ook ruim onder de waarden uit de NIBM en er is geen onderzoek luchtkwaliteit nodig.

5.8 Lichthinder

Lichtemissie als gevolg van inrichtingen is hoofdzakelijk te verwachten door de toepassing van terreinverlichting en auto's die naar de parkeerplaats rijden. Indien overlast door directe lichtinval buiten de grenzen van de inrichting wordt verwacht dient woningbouw of een andere lichthindergevoelige functie binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen of dienen maatregelen aan de verlichtingsinstallatie te worden doorgevoerd. Gelet op de woonomgeving is dergelijke lichtinval op het gebouw met de nieuw beoogde studentenwoningen niet te verwachten. Wat de verlichting van het gemotoriseerd verkeer betreft, kan worden aangevoerd dat het voormalig gebruik van het gebouw voor onderwijs al een verkeersaantrekkende werking had. Aan de randen van het perceel is voldoende groen aanwezig om het effect hiervan op en in woningen te beperken. Het aanwezige sportveld is momenteel niet verlicht en dat wordt niet gewijzigd ten behoeve van de nieuwe invulling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.9 Trillingen

Naast hoorbare trillingen (geluid) kunnen als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten tevens laagfrequente trillingen optreden die alleen maar voelbaar zijn. Indien negatieve effecten van trillingen buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient woningbouw of een andere trillingshindergevoelige functie binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen. Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen wegen of de spoorweg (afstand meer dan 1,5 kilometer) of bedrijven. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.10 Geur

Studentenwoningen zijn in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij aan te merken als een geurgevoelige bestemming. Daarmee zijn deze tevens een geurgevoelig object voor industriële geur. Gelet op de ligging in een woonomgeving op grote afstand van industriële en agrarische bedrijven en de afwezigheid van geurbronnen is een nader onderzoek naar geur niet nodig. Het aspect geur vormt ter plaatse geen belemmering voor een gezond woon- en leefklimaat.

5.11 Overig

Afvalwater en afval

Voor wat betreft de verwerking van afvalwater en hemelwater wordt verwezen naar de waterparagraaf in hoofdstuk 6. Voor huishoudelijk afval zal het plangebied onverminderd worden bediend door de diensten die het plangebied tot op heden hiervoor bezochten.

Milieubeschermingsgebieden

Tot slot is er vanuit de gemeentelijke standaard aandacht nodig voor milieubeschermingsgebieden. Deze worden aangewezen door de provincie. Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied.

6. Water

De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Maastricht valt binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Op 19 augustus 2015 is het plan online aangemeld via www.dewatertoets.nl. Op basis van de ligging van het plan en vanwege het feit dat het enkel een interne verbouwing betreft, zijn er geen belangen van het waterschap met het plan gemeoid. Geadviseerd wordt zo veel mogelijk duurzaam om te gaan met hemelwater en afvalwater. Het resultaat van de online watertoets is opgenomen als bijlage 5.

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte-water en het grondwater.

Legger en Keur Waterschap Roer en Overmaas

Legger

Op de legger van Waterschap Roer en Overmaas is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. Ten aanzien van het voorliggende plangebied zijn er geen belangen vanuit de legger van het Waterschap Roer en Overmaas.

Keur

De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

Waterplan Maastricht

Het Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik zijn meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater. In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten; grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht.

De beeldend beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, de basis voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. Dit is vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin is aangegeven hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor *Waterkwantiteit en Veiligheid* geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren.

Waterhuishoudkundige situatie

Afvalwater

Het plangebied is bebouwd met een voormalig klooster, tevens voormalig college. Het afvalwater afkomstig van de bebouwing in het gebied wordt afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel. Het rioolsysteem had hiervoor voldoende capaciteit. Mogelijk neemt de hoeveelheid afvalwater vanwege de ontwikkeling met studentenwooneenheden toe. Uit contact met de gemeente blijkt dat de capaciteit van de riolering voldoende is om het afvalwater probleemloos af te voeren op het gescheiden rioolstelsel. De bebouwing en verharding wijzigt niet of nauwelijks ten opzichte van de bestaande situatie.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, noch voorzien.

Bodemopbouw

Het plangebied ligt gemiddeld op een hoogte van NAP +77,5 m. Uit de voor dit plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat het bovenste deel van de bodemopbouw bestaat uit zand (PM bodemonderzoek). De bodem in het plangebied is goed doorlaatbaar. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op circa 0,80 meter of meer beneden maaiveld en de grondwaterstromingsrichting is globaal noordoostelijk gericht (richting de Maas).

Bodemkwaliteit

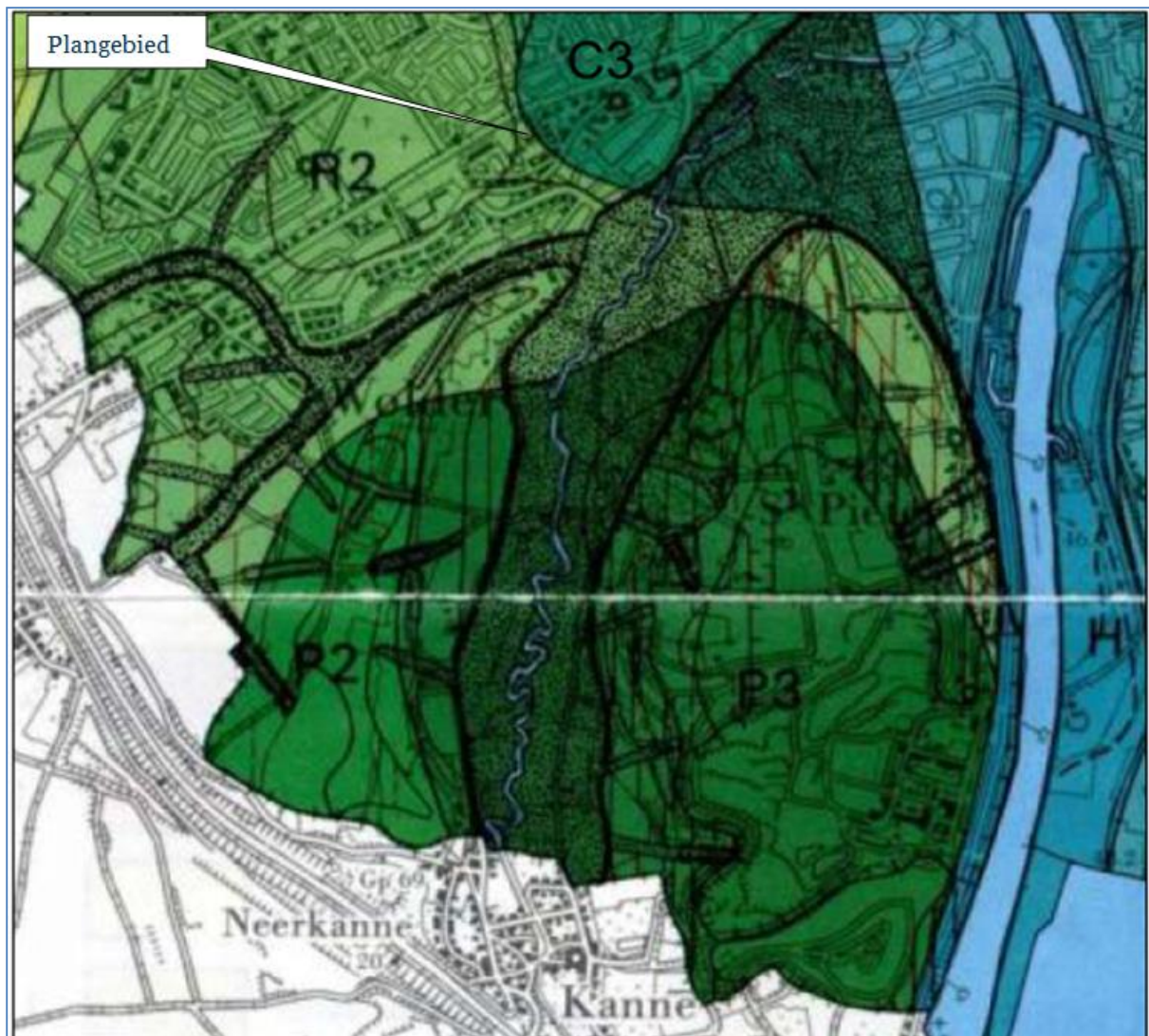
In paragraaf 5.5 van deze toelichting zijn de voor dit plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken besproken. Uit deze onderzoeken is gebleken dat geen sprake is van een grondwaterverontreiniging binnen het plangebied. Het plangebied is in principe geschikt voor hemelwaterinfiltratie.

7. Cultuurhistorie en archeologie

Doordat de transformatie van het gebouw niet leidt tot het roeren van de bodem is geen archeologisch onderzoek nodig.

Geomorfologie

De wijken Biesland en Campagne liggen op de terrassen van de Cannerberg/Louwberg aan de rand van het relatief vlakke en brede Jekerdal dat in noordoostelijke richting afloopt. Deze terrassen, het Jekerdal en de westkant van de Sint Pietersberg vormen visueel een eenheid. Het geheel ligt relatief hoog ten opzichte van het Maasdal en de gronden waarop de vesting Maastricht is ontstaan.



Figuur 26. Uitsnede uit de geomorfologische kaart van Nederland met Maasterrassen (Bron: Berg 1989). R2 is terras van Rothem; C3 is terras van Caberg; H is Holocene riviervlakte.

Cultuurhistorie

Het gebied werd waarschijnlijk in de prehistorie al bewoond, zo getuigen sporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd die zijn gevonden op de Caberg en in het gebied tussen de Tongerseweg en de Jeker. De hoge ligging was gunstig tegen overstroming en er was grote verscheidenheid aan natuurlijke bronnen. De Romeinen vergrootten het cultuurlandschap door plateaus te ontginnen. Ten zuiden van Wolder zijn resten gevonden van een Romeinse

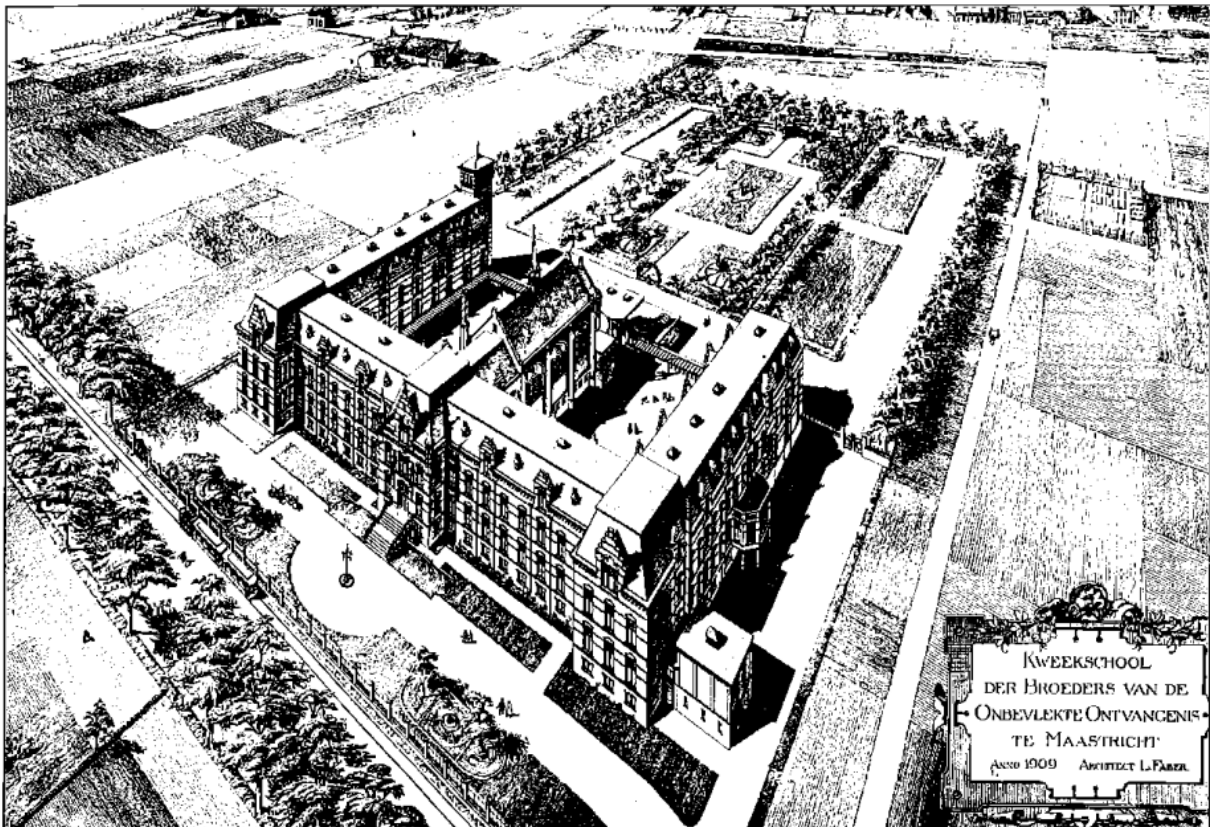
villa nabij de heerbaan, een onderdeel van het Romeinse wegennetwerk tussen Maastricht en Tongeren. De huidige Tongerseweg ligt net ten zuiden van deze heerbaan.

Vanaf de middeleeuwen had Maastricht vooral een militaire functie. De militaire functie van Maastricht zorgde ervoor dat binnen een afstand van één kilometer tot de vestingwerken geen bebouwing mocht worden opgericht. Deze gronden behielden dan ook tot in de 20^e eeuw een hoofdzakelijk agrarische functie. Nog in de 18^e eeuw werden alle obstakels verwijderd bij de Franse belegering.

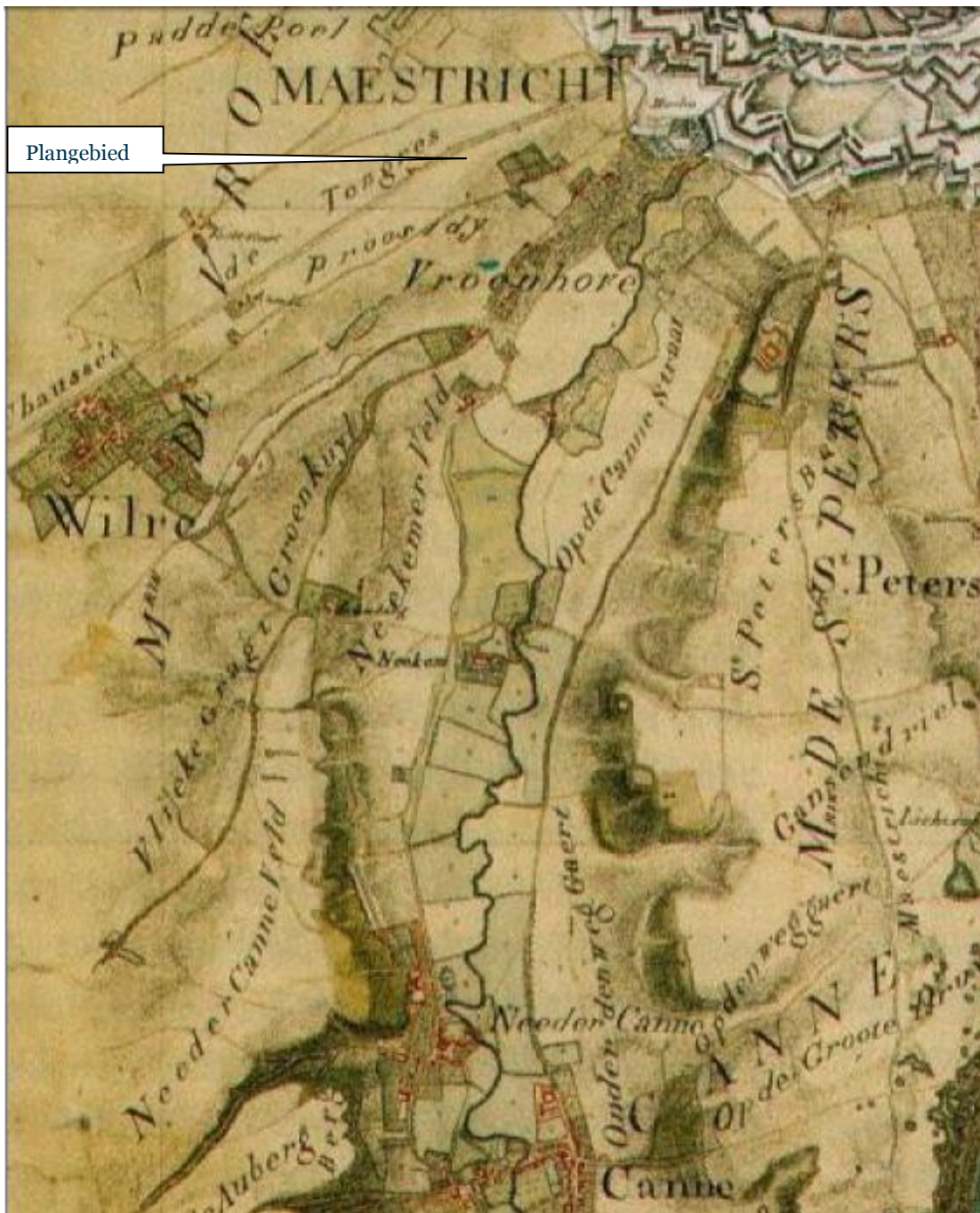
Hoewel het verkavelingspatroon dynamiek vertoonde, is de historische infrastructuur in het gebied niet sterk veranderd. Wél zijn in de tweede helft van de twintigste eeuw veel graften, heggen en hoogstamboomgaarden komen te verdwijnen en heeft verstedelijking plaatsgevonden. De Romeinse heerbaan was onderdeel van de verbinding Keulen-Boulogne en werd nog in de Franse tijd gebruikt (Route Napoléon). In de 19^e eeuw is de huidige Tongerseweg aangelegd die leidde naar de westelijke Tongersepoort van de vesting Maastricht. De weg was een voorbode van de ruimtelijke schaalvergroting die zou volgen. Vele andere wegen in het gebied, zoals de Cannerweg, Vroenhovenweg, zijn ook van voor 1000 jaar na Christus. Verdichting van de wegenstructuur volgde door industrialisatie en afscheiding van België in 1830. Ook verloor Maastricht de status van vestingstad in 1867, waarna de stad kon uitbreiden buiten de vesting. In 1893 werd de stoomtramverbinding naar Kanne door het Jekerdal aangelegd. Het duurde nog tot 1920 voordat Oud-Vroenhoven, het gebied waarin Biesland ligt, door Maastricht werd geannexeerd.

In de loop van de 20^e eeuw nam het belang van de Tongerseweg toe en groeide Maastricht in westelijke richting. De eerste bebouwing ontstond aan de hoofdwegen, zoals de Tongerseweg en Cannerweg. In 1909 is aan de Tongerseweg de Kweekschool van de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis gesticht, het gebouw waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft.

Het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken uit 1954 bevatte stedenbouwkundige plannen voor organische groei van de stad, waarbij wijken in harmonie met de binnenstedelijke structuur en het omliggende landschap ontwikkeld werden. Het Jekerdal bleef een groene wig. Op basis hiervan is de rond het plangebied aanwezige woonwijk ontwikkeld in de jaren '60 van de 20^e eeuw. De woonwijk is te typeren als een villawijk met grondgebonden woningen in één à twee bouwlagen. Het gebouw van de voormalige Kweekschool, de Sint-Theresiakerk en het Carré vormen hierin uitzonderingen qua bouwperiode, schaal en bouwmassa. Het gebouw is een rijksmonument en vormt met de aangrenzende gronden en het kerkhofje aan de Anjoulaan een ensemble.



Figuur 27. Vogelvluhttekening van de Kweekschool uit 1909 van architect L. Faber.



Figuur 28. Detail van de Tranchotkaart, 1828.

In het Monumentenregister is voor het rijksmonument de volgende beschrijving opgenomen:

Inleiding

In Neo-Renaissance in 1909 naar een ontwerp van architect L. Faber uit Scheveningen in opdracht van de Broeders der Onbevleete Ontvangenis gebouwd klooster. Het klooster werd in 1936 uitgebreid met een juvenaat naar een ontwerp van architect A.J.N. Boosten uit Maastricht. Het ontwerp van het juvenaat vertoont elementen van het Functionalisme.

Het kloostergebouw is gesitueerd aan de Tongerseweg aan de rand van de stad. Het klooster werd destijds in de laagte van de groeve gebouwd waaruit de klei voor de gebruikte baksteen werd gewonnen. Aan de achterzijde van de kapel staan naoorlogse aanbouwen in een bouwlaag en met platte daken: deze zijn uitgesloten van bescherming.

Omschrijving

Het kloostergebouw bestaat uit de langs de Tongerseweg gelegen hoofd vleugel met haaks daarop twee zijvleugels en een kapel. De linker zijvleugel wordt afgesloten met een watertoren. Haaks op de rechter zijvleugel werd in 1936 naar een ontwerp van architect A.J.N. Boosten een juvenaat gebouwd. Het kloostergebouw telt twee bouwlagen plus een souterrain- en een dakverdieping, en wordt afgedekt met mansardedaken met plat met leien in Maasdekking. Dakkapellen met leien dakjes met een nokpion. Het toegepaste bouw materiaal is rode en gele baksteen en hardsteen.

Rechthoekige houten vensters met bovenlichten met vijftienruitsverdeling. Rechthoekige houten deuren.

Gevelzijde Tongerseweg: hoofdingang in vooruitspringend geveldeel met toegangstrap. Deur met drie rondboogvormige gekoppelde bovenlichten. Deur met bovenlichten in een rondboogvormige omlijsting van trapsgewijs terugspringend metselwerk. In de tweede bouwlaag van dit geveldeel twee consoles met hierop een heiligenbeeld onder een baldakijn, geheel in natuursteen. Geveldeel met entree uitlopend in een dakkapel met een trapgevel, geflankeerd door twee torentjes met naaldspitsen. Hoekdelen van deze gevelzijde eveneens vooruitspringend. De gevelvlakken worden doorbroken door een groot aantal trapgeveltjes. Horizontale banden en siermetselwerk in gele en rode baksteen.

In het middendeel van de rechterzijgevel in de eerste bouwlaag een erkerachtige uitbouw in een bouwlaag met plat dak met hierop een balkon met baksteen balustrade. Rechter- en linkerzijgevel eveneens met trapgevels, speklagen en decoratief metselwerk.

Haaks op de achtergevel van de gevelzijde aan de Tongerseweg de kloosterkapel in een Neo-romaanse bouwstijl. De eenbeukige kapel telt drie vensterassen met hierin een drielingvenster in glas-in-lood met hierboven een rond glas-in-lood venster. Het geheel in een rondboogvormige baksteen omlijsting. Steunberen afgedekt met hardsteen. Dit gedeelte wordt afgedekt met een zadeldak met leien en bekroond met een dakruiter. Het koorgedeelte met een lager zadeldak met leien bekroond met een stenen kruis, en een ronde koorafsluiting. Onder de kapel een souterrainverdieping. Aan het koorgedeelte van de kapel de voormalige sacristie in een uitbouw met plat dak. Aan het koorgedeelte tevens enkele naoorlogse aanbouwen.

De linkerzijgevel wordt afgesloten met een watertoren. De watertoren telt vier bouwlagen, waarbij de vierde bouwlaag zich iets verbreed, en wordt afgesloten met een schilddak met leien bekroond met een nokpion. Vierde bouwlaag met boogfriezen. In de watertoren in de zijgevels rechthoekige smalle venstertjes. Rechthoekige houten deur. Speklagen in gele baksteen.

Het juvenaat uit 1936 naar een ontwerp van architect A.J.N. Boosten bestaat uit een viertal kubische bouwvolumes met platte daken. Trappenhuizen met hoge lichtstraat met glas-in-lood vensters. Rechthoekige houten vensters; plint in hardsteen; speklagen. Klokkenstoel met gelui bestaande uit twee klokken van onbekende gieters, diam. resp. 46 cm en 36 cm.

Van het interieur is onder meer van belang: interieur van de voormalige kloosterkapel is grotendeels intact o.a. kruisribgewelven, glas in lood vensters en muurschilderingen. Het interieur wordt afgeschermd door hoge houten wanden ter voorkoming van beschadigingen door het huidige gebruik als gymzaal.

De hal van de hoofdingang met granito vloeren met rondom een band mozaïek; kruisribgewelven in rode en gele baksteen en met rondbogen rustend op marmeren pilaren met hardstenen basementen. Vloeren van de kloostergangen in granito met rondom een band mozaïek.

Recreatiezaal van het klooster met cassetteplafond.

Het interieur van het juvenaat is in beperkte mate intact, en is behoudens de trappenhuizen met hoge glas-in-lood vensters niet beschermenswaardig.

Waardering

Het voormalige klooster van de Broeders van de Onbevleete Ontvangenis bezit cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een culturele, geestelijke en typologische ontwikkeling. Het pand bezit architectuurhistorische waarden wegens het bijzondere belang voor de bovenregionale geschiedenis van de architectuur, als voorbeeld van het oeuvre van de architect L. Faber uit Scheveningen, wegens de ornamentiek en de bijzondere samenhang tussen exterieur en delen van het interieur. Ensemblewaarde ontleent het kloostergebouw aan de situering langs de Tongerseweg en daarmee van bijzondere betekenis voor de uitbreiding van de stad richting Belgische grens. Tevens is het kloostergebouw van bijzondere betekenis voor het aanzien van dit deel van Maastricht.

Het kloostergebouw is van algemeen belang wegens de architectonische gaafheid van het exterieur en een deel van het interieur, wegens de hoogwaardige architectonische kwaliteit van het hoofdgebouw, kloosterkapel, watertoren en juvenaat. Het object is tenslotte van belang wegens de architectuurhistorische en typologische zeldzaamheid.

Behalve dit Rijksmonument van de voormalige Kweekschool is in ensemble hiermee het cultuurhistorisch waardevolle kerkhofje aan de Anjoulaan relevant. Dit blijft ongewijzigd behouden.

Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de beleidsnota in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Gelet op de omvang van het plangebied (>2.500 m²), geldt dat archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemversturende werkzaamheden noodzakelijk is. In onderhavig plan is echter geen sprake van het verstoren van de bodem; de ontwikkeling vindt geheel plaats binnen het bestaande gebouw. Ingeval van gedeeltelijke herinrichting van het terrein, bijvoorbeeld voor de aanleg van paden of parkeerplaatsen, zal de grond niet dieper dan de bouwvoor (ca. 0,3 m) worden geroerd. Onderzoek is ter plaatse dan ook niet benodigd.

Dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'

In alle bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht is de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' opgenomen (zie ook paragraaf 2.4). Voor dit bestemmingsplan betreft het, behalve de specifieke bouwaanduiding 'Rijksmonument', een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Bij deze lichtste vorm van archeologische bescherming geldt bij bodemverstoringen dieper dan 0,40 meter en groter dan 2.500 m² een onderzoeksplicht. Deze regeling is opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

8 Duurzaamheidsaspecten

Duurzame stedenbouw heeft betrekking op het zodanig situeren van functies en bouwwerken dat dit leidt tot zo min mogelijk ruimtebeslag en uitstoot en op zodanige wijze dat het toekomstbestendig is. Het plan betreft het hergebruik van een bestaand gebouw binnen bestaand stedelijk weefsel dat niet wordt uitgebreid. Het gebouw stond leeg en biedt vanwege het plan ruimte aan studentenhuisvesting, waaraan in Maastricht in de komende jaren grote behoefte is. Het plan heeft enkel betrekking op inwendige verbouwing van het pand. Op het terrein zijn geen ingrijpende veranderingen voorzien. Het pand betreft een rijksmonument en is derhalve aan regels en advies onderworpen ter behoud van de waarde van het gebouw. Hoewel voor de bouwwerkzaamheden zo veel mogelijk toepassing wordt gegeven aan duurzaam bouwen, zijn het toepassen van zonne-energie of windenergie hier niet mogelijk zonder de cultuurhistorische waarden aan te tasten. Evenmin is om deze reden de aanleg van warmte-koude opslag een mogelijkheid. Wel wordt het hemelwater afgekoppeld. Hoewel het aantal studentenkamers met 257 niet gering is, is het autogebruik van studenten laag en zal met name gebruik worden gemaakt van de fiets en de bus als vervoermiddel. Zoals in eerdere hoofdstukken is vermeld leidt dit niet tot hinder.

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vroegtijdig betrekken van de omgeving bij de planvorming, vond op 13 juli 2015 een informatieavond plaats, waarbij de plannen zijn voorgelegd aan de buurt. Hiervan is een verslag opgenomen als bijlage 6 bij deze bestemmingsplantoelichting. Daarnaast is in het kader van een zorgvuldige totstandkoming een klankbordgroep opgericht waaraan diverse partijen deelnemen en regelmatig overleg plaatsvindt om ervoor te zorgen dat belangen van buurtbewoners goed worden meegewogen in het plan. Waar nodig is het plan bijgesteld naar aanleiding van ingebrachte reacties.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijke procedure ter inzage gelegen van ...PM. Reacties en zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording. Het plan is waar nodig aangepast.

9.2 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (d.w.z. indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld. Met de ontwikkelende partij die bij dit plan betrokken is, is een koopovereenkomst gesloten. De raad zal, met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12, lid 2 Wro, besluiten voor dit plan derhalve geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van het tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro, niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

10 Juridische planbeschrijving

Een bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding en wordt vergezeld van een toelichting. De eerste twee genoemde onderdelen hebben een juridische betekenis en zijn bindend voor een ieder, dus ook voor het gemeentebestuur van Maastricht. De toelichting mag dan niet bindend zijn, maar geeft wel het referentiekader en onderbouwing voor de gekozen regeling. In het bestemmingsplan is voor alle gronden bepaald welke functies zijn toegestaan en welke bouwwerken. Voorts gelden mogelijk specifieke restricties en/of uitzonderingen.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld conform de meest actuele afspraken op het gebied van digitalisering en de afgesproken standaard (IMRO2012 en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012), alsmede op basis van de aanvullende gemeentelijke standaard voor digitale bestemmingsplannen.

Inleidende regels

In artikel 1 en 2 worden achtereenvolgens de gehanteerde begrippen gedefinieerd en de wijze waarop maten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Het gehele plangebied heeft de bestemming Wonen gekregen. Het gaat echter om een heel specifieke doelgroep, namelijk studenten. In de regels en op de verbeelding is dit met een functieaanduiding geregeld. Ook het maximaal aantal eenheden is vastgelegd, gelet op het restrictieve beleid. De ontmoetingsruimte is specifiek benoemd en uitsluitend toegestaan waar dit is aangeduid op de verbeelding. Ook het parkeren is specifiek op de verbeelding aangeduid. Voor maten en afmetingen is uitgegaan van de bestaande afmetingen, aangezien die niet worden gewijzigd.

Dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed (artikel 4)

Deze regels gelden naast de hoofdbestemming en zijn bedoeld om de monumentale en cultuurhistorische waarden ter plaatse te beschermen. Voor bouwwerken en werkzaamheden is in de beschreven gevallen een vergunning nodig, waarbij advies wordt gevraagd aan de welstands- en monumentencommissie.

Algemene regels

Hieronder vallen de standaard verplichte anti-dubbelregel, de algemene bouw- en gebruiksregels, afwijkingsregels en overige regels (artikelen 5, 6, 7, 8 en 9). De anti-dubbelregel zorgt ervoor dat bij de toetsing van bouwaanvragen niet onbedoeld wordt gerekend op een wijze die leidt tot te veel bebouwing. De algemene bouwregels bevestigen dat een vermeerdering van het aantal woningen niet is toegestaan en dat er ondergronds mag worden gebouwd, waarbij overigens wel de regels met betrekking tot bescherming van archeologische waarden uit artikel 4 van toepassing blijven. De algemene gebruiksregels sluiten specifieke vormen van ongewenst gebruik uit. Voor kleine algemeen toelaatbare overschrijdingen zijn in artikel 8 de algemene afwijkingsregels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Artikel 10 bevat de overgangsregels. Het betreft een letterlijke overname uit hetgeen in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Als laatste regel is de slotregel opgenomen (artikel 11) met daarin de naam van het plan.

Bij de regels horen ook bijlagen. Deze houden verband met artikel 4. In deze bijlagen zijn de waarden die beschermd worden, beschreven.

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek Wgh

Bijlage 2. Historisch bodemonderzoek

Bijlage 3. Quickscan flora en fauna

Bijlage 4. A en B. Resultaat online watertoets

Bijlage 5. Behoefteonderzoek

Bijlage 6. Verslag informatieavond

Bijlage 7. Bomeninventarisatie

Bijlage 8. Foto impressie

Bijlage 9. Akoestisch onderzoek indirecte hinder

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Bonnefanten

-/-, mede namens -/-, -/-, -/-, -/-, -/-, -/-, -/-, -/-, -/- en -/-, -/- en -/- te Maastricht.

1. Voorzien wordt dat het parkeerbeleid met 0,4 parkeerplaats per inwonende student met de komst van buitenlandse studenten niet voldoet. Bij een tekort aan eigen parkeergelegenheid zoeken de studenten een plaats van maandagmorgen tot vrijdagavond in de nabijheid. Voor een relatief laag bedrag kunnen studenten daarvoor een vergunning krijgen en vervolgens de bezoekersplaatsen, die voor de naaste buurtbewoners bedoeld zijn, oneigenlijk gebruiken.

In de nota Parkeernormen Maastricht (actualisatie parkeernormen woningen) d.d. februari 2016 is een actualisatie van de parkeernormen doorgevoerd, gebaseerd op kencijfers van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Voor wooneenheden ten behoeve van studenten wordt in deze nota uitgegaan van 0,3 parkeerplaats per wooneenheid. De norm van 0,3 parkeerplaats per studentenwooneenheid wordt alleen gehanteerd indien er sprake is van een huurcontract in de vorm van een campuscontract. Indien er geen sprake is van een campuscontract zijn de normen voor woningen met de daarbij behorende gebruiksoppervlakte (doorgaans minder dan 60 m²) van toepassing, hetgeen betekent dat er dan een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats gaat gelden. In het onderhavige plan zal uitsluitend verhuur plaatsvinden op basis van campuscontracten, zodat er vanuit het beleid dus een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per eenheid geldt. De specifiek voor dit plan gehanteerde norm van 0,4 parkeerplaats per studentenwooneenheid ligt daarmee dus al boven de norm die op basis van de nota Parkeernormen Maastricht gehanteerd wordt. Indien er desondanks nog een tekort aan parkeergelegenheid op eigen terrein mocht blijken te zijn, dan biedt het terrein zelf voldoende mogelijkheden om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Bovendien bestaat voor de bewoners van het onderhavige plangebied de mogelijkheid om een parkeervergunning te verkrijgen, tegen een speciaal (laag) tarief voor studenten om te parkeren op één van de vier daartoe aangewezen parkeerzones (Brusselsepoort, Mariaberg, Jekerdal) alsmede op het parkeerterrein Noorderbrug.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

2. In het bestemmingsplan is opgenomen dat bepaalde groengebieden binnen het perceel niet bebouwd mogen worden. Daarna ontwikkelde zich de gedachte om delen daarvan open te stellen voor buurtanimatie. In de klankbordgroep heeft de buurtagent omwille van veiligheid en behoud van de rust geadviseerd om het perceel gesloten te laten en in zijn totaliteit afgebakend te houden. Dit is echter nergens in het bestemmingsplan vastgelegd. Verzocht wordt dan ook dat deze geslotenheid van het perceel in het bestemmingsplan wordt verankerd.

Het bestemmingsplan is niet het instrument om de geslotenheid van een perceel te waarborgen. In de Nederlandse planologische systematiek wordt gebruik gemaakt van zgn. "toelatingsplanologie": het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het gehele perceel te omsluiten met een erfafscheiding, maar de gemeente kan in het bestemmingsplan de daadwerkelijke bouw van een erfafscheiding niet afdwingen.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

3. Het gebruik van het groengebied door de nieuwe bewoners dient goed en eensluidend te worden vastgelegd. Een verbod op het gebruik als bijv. zonneweide, kampeerterrain, festiviteitenterrein of anderszins is uit te sluiten en gemeentelijk te borgen in het bestemmingsplan. Ook is te denken aan het instellen van "bufferzones", waarop überhaupt geen enkele activiteit mag worden ondernomen.

De gronden binnen het plangebied die onbebouwd dienen te blijven hebben de bestemming "Wonen". Op grond van deze bestemming is het gebruik als bijv. zonneweide, kampeerterrein en festiviteitenterrein niet mogelijk. Gelet op de doeleindenomschrijving zijn ter plaatse tuinen, erven en verhardingen toegestaan. Een normaal gebruik als tuin is hier toegestaan, maar alles wat het normale gebruik als tuin te boven gaat – zoals bijv. een gebruik als kampeerterrein of festiviteitenterrein – is in strijd met de bestemming en vormt daarmee een grondslag voor handhaving. Er bestaat, gelet op het bovenstaande, voor de gemeente dan ook geen aanleiding om specifieke verbodsbepalingen binnen deze bestemming op te nemen dan wel bufferzones op de verbeelding aan te geven waarbinnen geen enkele activiteit is toegestaan.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

4. Er worden 257 individuele bewoners ondergebracht in één gebouw in aan elkaar grenzende, relatief kleine wooneenheden. Voldoet de algemene gemeentelijke verordening in voldoende mate om eventuele interne overlast adequaat te kunnen aanpakken? Zo niet, dan dient dit concreet te worden aangevuld en in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Voor het stellen van eisen ten behoeve van het tegengaan van interne overlast is het bestemmingsplan niet het juiste instrument. Daarvoor dient te worden teruggegrepen op de APV en andere regelgeving. Daarnaast zal, zo is de omwonenden reeds meermaals toegezegd, o.a. tijdens bijeenkomsten van de klankbordgroep, dat zorg zal worden gedragen voor een huis- en/of accommodatiereglement, dat door de bewoners in acht dient te worden genomen.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

5. Door het inwonen van zoveel jonge mensen is geluidsoverlast van binnen naar buiten potentieel aanwezig. Het kan niet de bedoeling zijn dat burgers en handhavers zich straks daarmee bij herhaling moeten gaan bezighouden. Het is aan de gemeente om dit vooraf dwingend aan de projecthouders/beheerders op te leggen, en een actief uitzettingsbeleid voor notoire gedragsondermijners te ondersteunen.

Het huis- en/of accommodatiereglement, waaraan hierboven reeds werd gerefereerd, zal bepalingen bevatten met betrekking tot eventuele geluidsoverlast van bewoners binnen de begrenzing van het terrein. Daarbuiten is openbaar gebied; geluidsoverlast buiten het terrein wordt daarmee een zaak van de politie. Ook dit is in de klankbordgroep, tijdens de bijeenkomst van 15 september 2015, aan de orde geweest. In planologisch opzicht kan de gemeente hier geen eisen opleggen. Er is sprake van een woonbestemming, welke in de bestaande wet- en regelgeving niet als een geluidveroorzakende functie wordt aangemerkt. Met betrekking tot eventuele geluidsoverlast komt alleen een civielrechtelijke benadering in aanmerking.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

6. Het bestemmingsplan is nu afgestemd op de onderbrenging van studenten. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat, wanneer eenmaal goedkeuring door het gemeentebestuur heeft plaats gevonden van varianten of wijzigingen van de nu voorliggende actuele plannen, er opnieuw een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen, waarbij aangrenzende burgers worden betrokken en zich daarop indien nodig kunnen beroepen.

Het bestemmingsplan is nu, zoals hierboven wordt gesteld, specifiek gericht op de huisvesting van studenten. Voor wijzigingen, mits planologisch relevant, zal een nieuwe juridisch-planologische procedure worden doorlopen, met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden voor omwonenden.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

7. Samengevat willen de aangrenzende bewoners hun actuele woonbeleving in de fraaie en rustige Muskietiersbuurt niet verstoord zien door uitvloeisels die het gevolg zijn van een te snelle besluitvorming over een onvoldoende doordacht bestemmingsplan ten behoeve van een private commerciële partij. Vanuit die invalshoek is de gemeente het enige aanspreekpunt voor omwonenden. Het is aan de gemeente om er vooraf voor te zorgen dat dit nu en in de toekomst niet gebeurt.

De raad neemt afstand van de bewering van appellanten dat er sprake is van te snelle besluitvorming over een onvoldoende doordacht bestemmingsplan. Omwonenden zijn door middel van een aantal informatieavonden alsmede in de vorm van diverse bijeenkomsten van een klankbordgroep, bestaande uit omwonenden, ontwikkelaar, belegger, toekomstige verhuurder en gemeente, en informatie via de website van de ontwikkelaar nauw bij het totstandkomingsproces betrokken. Voorts voldoet het plan aan het relevante gemeentelijke beleid. Getracht wordt om het gebouw, gelet op zijn rijksmonumentale status, zoveel mogelijk te behouden en ongewenste leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen. In de Structuurvisie ligt, naast het aanpassen en verbeteren van bestaande woningen, de nadruk op het herbestemmen van gebouwen, met name van monumentale panden.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

-/- te Maastricht

1. De gemeente geeft in verband met de wijziging van de bestemming van het voormalige Bonnefantencollege aan dat het belangrijk is om het gebouw ten behoeve van een andere functie te gebruiken om te voorkomen dat het gaat verloederen alsmede ter voorkoming van een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Blijkbaar wordt studentenhuisvesting niet tot de woningmarkt gerekend, zoals uit de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan blijkt. Op dit moment is er van een duidelijk beleid op het gebied van woningbouw, waarbij rekening gehouden wordt met de autochtone bevolking, geen sprake. Het gevolg is inmiddels in een aantal buurten te constateren in de vorm van onvrede over de ongeremde groei van het aantal studentenkamers. Het advies van de buurtcomités is om 15% per straat aan te houden als studentenkamerquotum. Verder wordt in het recente gemeentelijke beleid de norm van 20 m² per studentenunit teruggebracht naar 15 m².

Zoals uit onderzoek, waarnaar ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen, blijkt bestaat er nog altijd behoefte aan huisvesting van studenten. Daarbij is het beleid van de gemeente gericht op het ontwikkelen van enkele grotere locaties in de stad voor studentenhuisvesting. Het betreft hier grote, momenteel leegstaande monumentale gebouwen zoals het Eiffelgebouw op het Sphinxterrein, Carré en het onderhavige complex. Aan de door appellant aangehaalde onvrede in bepaalde buurten als gevolg van de, aldus appellant, ongeremde groei van studentenkamers kan met deze insteek, in combinatie met een algeheel verbod op kamerverhuur en woningsplitsing in de bestemmingsplannen in deze gemeente sinds 2013, tegemoet worden gekomen. De gemeente gaat in haar woonbeleid niet uit van een maximumpercentage aan kamerbewoning per straat, maar zoekt daarentegen naar een kwalitatieve oplossing op bovenvermelde grootschalige locaties. In het in 2015 aangepaste gemeentelijke beleid met betrekking tot kamerverhuur en woningsplitsing wordt qua maatvoering overigens aangesloten bij de landelijke regelgeving zoals vervat in het Bouwbesluit. Dit betekent dat zelfstandige wooneenheden een oppervlakte van tenminste 18 m² dienen te hebben (en 15 m² voor zelfstandige studentenwooneenheden), terwijl voor onzelfstandige wooneenheden (kamers) en minimale oppervlakte van 5 m² geldt.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

2. In het bestemmingsplan wordt Biesland getypeerd als woonbuurt, hoofdzakelijk bestaande uit vrijstaande woningen in twee lagen met kap, met daarbij een aantal grootschalige elementen. Deze grootschalige elementen worden niet veranderd. Het voormalige Bonnefantencollege

wordt veranderd in de gevel op een aantal plaatsen om het maximum aantal te huisvesten studenten te kunnen halen.

Het voormalige kloostergebouw zal inderdaad een aantal kleine wijzigingen ondergaan. Dit geschiedt onder begeleiding van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de gemeentelijke discipline Cultureel Erfgoed en de Welstands- en Monumentencommissie. Het is overigens niet ongebruikelijk dat monumenten worden gemoderniseerd en geschikt worden gemaakt voor een nieuwe functie.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

3. Het ligt voor de hand om meer spreiding in de stad te zoeken voor de huisvesting van de studenten. Studenten zijn overdag niet alleen in de binnenstad en hoeven dus ook niet allemaal naast of in de buurt van universiteitsgebouwen in de binnenstad te wonen. Als uitzondering op het hierboven genoemde percentage van 15% lijkt een percentage van 30% voor de Tongerseweg al meer dan genoeg voor deze uitzonderlijke en kwetsbare locatie, waar toch met enige prudentie mee mag worden omgegaan. Het voorgestelde aantal van 257 studentenkamers is slechts gebaseerd op het financieel argument om zoveel mogelijk studenten in het gebouw te huisvesten, evenals de 600 meter verderop gelegen 110 studentenkamers in het Carrégebouw. Op een aantal bewoners in de directe omgeving van het voormalige Bonnefantencollege van ca. 350 vormen 257 studenten (excl. logés die in het complex overnachten) een wel erg grote uitbreiding van het aantal bewoners in deze kleine, afgebakende buurt. Daarmee wordt een percentage van 75% bereikt, excl. bovenvermelde logés. Er is ook geen enkel referentiepunt over bebouwingsdichtheid, hetgeen in elk bestemmingsplan toch wel aanwezig mag zijn. Indien minder studenten geconcentreerd worden op één plek en meer verspreid worden over de stad kan de leegstand, die in de rest van de stad aanwezig is, ook verminderd worden.

Zoals hiervoor reeds uiteengezet wordt van gemeentelijke zijde gestreefd naar het ontwikkelen van enkele grotere locaties in de stad voor studentenhuisvesting. Het betreft hier grote, momenteel leegstaande monumentale gebouwen, o.a. met het doel om bepaalde wijken van de stad, waar nu verhoudingsgewijs veel studenten wonen, niet verder te belasten. Daarbij hanteert de gemeente geen maximumpercentages, maar wordt gestreefd naar kwaliteit voor wat betreft de huisvesting van studenten: zo dient te worden voorzien in voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen en huishoudelijk afval op eigen terrein en moet worden voldaan aan de parkeernormen.

Het kloostercomplex ligt weliswaar aan de rand van de Muskietiersbuurt maar, gelet op het relatief grote perceel waarop het klooster gelegen is, is er toch sprake van een solitaire ligging. Het realiseren van 257 studenteneenheden ter plaatse wordt, gelet op de specifieke omvang van het gebouw en het bijbehorende perceel, de ontsluiting en de parkeermogelijkheden ter plaatse alsmede de afstand tot de omliggende woonbebouwing, niet als bezwaarlijk beschouwd.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

-/- te Maastricht

1. Er dient een deugdelijke toetsing te worden uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan, die aangeeft in welke mate de veranderingen aan de bestaande bebouwing voldoen aan de relevante wetten, regelgeving en besluiten. Tevens dient een advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed te worden toegevoegd omtrent de omgevingsvergunning die betrekking heeft op de voorgestelde wijzigingen.

In het kader van de vergunningverlening zal worden getoetst aan de relevante regelgeving met betrekking tot rijksmonumenten. Daarbij wordt ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed betrokken. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het rijksmonument bouwhistorisch onderzocht, waarbij de focus lag op de vraag of het voornemen van de ontwikkelaar om ter

plaatsse studenten te huisvesten, gelet op de monumentale waarde van het gebouw, mogelijk en uitvoerbaar is.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

2. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uit het onderhavige plan blijkt niet dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Een behoefte ontstaat als de vraag het aanbod structureel en in een bepaalde mate overschrijdt. In het onderhavige plan worden slechts enkele kengetallen aangevoerd ten aanzien van de omvang en verwachte groei van de studentenpopulatie, waaruit de omvang van de actuele vraag niet blijkt. Bovendien ontbreekt in de toelichting een beschrijving van het actuele aanbod van woonvoorzieningen voor studenten. Zonder deze duiding kan er onmogelijk worden aangenomen dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. In het bestemmingsplan wordt verder geen aandacht geschonken aan de mate waarin de feitelijke huidige ruimtelijke indeling van de regio ontoereikend is om aan een actuele behoefte, voor zover deze al bestaat, te voldoen. Hierdoor kan niet worden aangenomen dat een transformatie noodzakelijk is. De actuele behoefte en het actuele aanbod dienen daarom te worden gekwantificeerd.

Er is sprake van een actuele huisvestingsbehoefte voor wat betreft studenten in Maastricht. Dit blijkt uit het rapport "Studentenwoonwensen Maastricht 2015", een actualisatie uit september 2015 van het Apollo-rapport uit 2012, en vloeit voort uit het feit dat met name de Universiteit Maastricht nog steeds groeit en meer en meer van karakter verandert, van een regionaal georiënteerde universiteit met veel thuiswonende studenten naar een meer internationaal gerichte universiteit die een grote aantrekkingskracht heeft op buitenlandse studenten en, diensgevolge, steeds meer uitwonende studenten.

Uit het rapport blijkt overigens ook dat er weliswaar sprake is van een regionale behoefte (d.w.z. de wens van studenten om buiten Maastricht te wonen), maar dat deze betrekkelijk gering is (nog geen 20% van de totale behoefte van de studenten die te kennen hebben gegeven een verhuiscens te hebben). Bovendien valt onder de categorie die buiten Maastricht wil wonen ook de zgn. "spoorstudent", die vaak ook buiten de regio Zuid-Limburg of zelfs buiten de provincie woont. De behoefte aan woonvoorzieningen voor studenten buiten Maastricht kan daarom als klein worden aangemerkt.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat uit de toelichting de actuele huisvestingsbehoefte niet voldoende kan worden afgeleid. Het rapport "Studentenwoonwensen Maastricht 2015" zal daarom als bijlage aan de toelichting zal worden toegevoegd.

3. In het bestemmingsplan wordt een prognose, die is opgemaakt in 2012 voor de periode 2012-2020, aangewend om de actuele behoefte te duiden zonder dat de accuraatheid van deze prognose in relatie tot de werkelijke ontwikkeling wordt onderzocht. De accuraatheid van deze prognose dient daarom te worden getoetst.

Deze prognose wordt ieder jaar geactualiseerd, meest recentelijk in het rapport "Studentenwoonwensen Maastricht 2015" (september 2015) van het Kenniscentrum Studentenhuisvesting, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en ABF Research. In deze actualisatie wordt de behoefte aan nieuwe woonruimte voor studenten in Maastricht op 1.290 wooneenheden geraamd. Het rapport is gebaseerd op enquêtegegevens, ter verkrijging waarvan 1.560 voltijdstudenten zijn ondervraagd. De gegevens uit het Apollo-onderzoek worden in alle Nederlandse studentensteden gebruikt ten behoeve van het opstellen van beleid op het terrein van studentenhuisvesting. De raad heeft geen reden om te twijfelen aan de accuraatheid van deze prognose.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

4. Het bestaan van een actuele behoefte in de regio wordt in de toelichting tegengesproken. Op blz. 10 wordt gesteld: "Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel." In het plan wordt gesteld dat het aantal woningen mag toenemen, tenzij is voldaan aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde

“Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg”. In het onderhavige geval is echter niet voldaan aan deze kwaliteitscriteria. Er wordt immers niet aan de eisen van artikel 1 én 2 voldaan. Bovendien maakt het plan geen deel uit van de in artikel 3 genoemde projecten. Verder is niet aangetoond dat naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening. Het niet voldoen aan artikel 1 en 2 wordt onderschreven in de huidige toelichting.

In de huidige toelichting wordt aangegeven dat niet wordt voldaan aan artikel 1 en 3, als gevolg waarvan artikel 2 de enige weg tot realisatie van het voornemen is, waarbij voldaan dient te worden aan tenminste vier van de zes kwaliteitscriteria, die genoemd zijn in de provinciale beleidsregel “Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg”. Deze kwaliteitscriteria zijn achtereenvolgens:

- 1. het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand gebied;*
- 2. het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan de versterking van de woonmilieus;*
- 3. het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten;*
- 4. het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de regiogemeenten, waarin staat dat het plan is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering;*
- 5. het plan betreft een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject en een kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw;*
- 6. het schrappen van bestaande harde plancapaciteit.*

Het plan is inmiddels, in november 2015, aan de orde gekomen en geaccordeerd in het regionaal overleg van portefeuillehouders.

Het onderhavige plan voldoet aan de criteria onder 1, 2, 3 en 5. Het plan betreft immers een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied van Maastricht. De realisatie van de studentenwooneenheden in het rijksmonument past in het provinciale (het Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en het gemeentelijke beleid (Structuurvisie en Stadsvisie Maastricht). Het ligt in ruimtelijke zin voor de hand om prioriteit te geven aan de invulling van bestaande, waardevolle gebouwen en de huisvesting van studenten nabij de binnenstad en de hoger onderwijsinstellingen. Er wordt onderschreven dat er in Maastricht behoefte bestaat aan woonvoorzieningen voor studenten, vooral in de vorm van zelfstandige studentenwoningen. De ontwikkeling betreft een herstructureringsproject en een toevoeging van zelfstandige studentenwoningen in een bestaand, monumentaal gebouw.

De stelling dat er woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel zijn, is afkomstig uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014). Voor wat betreft studentenhuisvesting in Maastricht dient deze stelling te worden genuanceerd; zo zijn onzelfstandige studentenwooneenheden bijvoorbeeld uitgezonderd van de woningbouwbelemmeringen in Zuid-Limburg en stemmen regio en provincie, gezien het feit dat aan vier van de zes kwaliteitscriteria uit de provinciale beleidsregel “Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg” wordt voldaan, in met deze ontwikkeling.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

5. In het bestemmingsplan wordt aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Stadvisie 2030 (blz. 12) ten aanzien van het toekomstbestendig maken van de stad op het gebied van kennisontwikkeling en cultuur. Hierbij wordt zonder enige onderbouwing verondersteld dat dit plan zorgt voor het behoud van de cultuurhistorische waarde en bijdraagt aan het aantrekken van meer nieuwe jonge studenten. Een onderbouwing van deze stelling dient in de toelichting te worden opgenomen.

De gemeente streeft ernaar enkele grotere locaties in de stad te herontwikkelen voor studentenhuisvesting. Het betreft hier grote, momenteel leegstaande monumentale gebouwen zoals het Eiffelgebouw op het Sphinxterrein, Carré en het onderhavige complex. Daarmee wordt de vrees voor leegstand van het voormalige kloostergebouw met monumentale status en daarmee het mogelijkere komen van cultuurhistorische waarden van het gebouw weggenomen. Door de aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardige huisvestingsmogelijkheden in monumentale, aansprekende gebouwen zoals het voormalige

Bonnefantencollege blijft Maastricht bovendien aantrekkelijk als studiestad voor aankomende studenten.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

6. Voorts wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Maastricht 2030 (blz. 13) met betrekking tot het tegengaan van leegstand. Aangezien in de toelichting ook meermaals melding wordt gemaakt van een woningoverschot in de regio kan niet worden ingezien hoe het creëren van woongelegenheden de leegstand kan tegengaan. De leegstand kan enkel worden tegengegaan door het inrichten van de leegstaande ruimtes naar ruimtes waar daadwerkelijk behoefte aan is. Een onderbouwing dienaangaande ontbreekt.

Het behoud van grootschalige, monumentale leegstaande gebouwen door middel van een nieuwe functionele invulling (o.a. in de vorm van studentenhuisvesting) voorkomt leegstand van deze cultuurhistorisch belangrijke gebouwen zorgt ervoor dat bepaalde wijken van de stad, waar nu verhoudingsgewijs veel studenten wonen, niet verder worden belast.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

7. Er wordt in het plan geen rekening gehouden met de eis van verschillende wijken in Maastricht om een "studentenquotum" of "kamerquotum" te hanteren van 15% per straat in verband met allerlei soorten van overlast (parkeren, geluid, zwerfvuil, waardedaling van huizen). Indien de voorgenomen ontwikkeling wordt geïmplementeerd, wordt de norm van 15%, welke ook in andere steden (o.a. Groningen) wordt gehanteerd, ruimschoots overschreden. Voorts zijn er in de nabije omgeving van de voorgenomen ontwikkeling nog meer grootschalige projecten op handen voor de realisatie van studentenwoningen. Er dient daarom een inventarisatie te worden uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan, welke de mogelijke overlast voor de omgeving in kaart brengt in het licht van de actuele discussie omtrent een studentenquotum.

De gemeente heeft er in haar woonbeleid bewust voor gekozen geen maximumpercentages per straat te hanteren. Er zijn maar weinig straten in Maastricht met een hoger aandeel aan studentenwooneenheden dan 15%. Door concentratie op een klein aantal grootschaliger locaties wordt ook voorkomen dat de concentratie in nu al belaste straten verder toeneemt. Tevens bestaan op deze wijze betere mogelijkheden om eventuele overlast, bijvoorbeeld in de vorm van parkeren of geluidsoverlast, aan te pakken.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

8. Met betrekking tot parkeren wordt een parkeernorm van 0,4 parkeerplaats per studentenwooneenheid gehanteerd. Deze parkeernorm stamt uit 2011. In de periode daaropvolgend heeft de Universiteit Maastricht zich nog sterker dan daarvoor geprofileerd als een internationale universiteit, met als gevolg dat er een significante aanwas is van buitenlandse studenten (met name met de Belgische en Duitse nationaliteit). Deze groep geeft over het algemeen een andere invulling aan mobiliteit en het percentage autobezitters ligt ook aanzienlijk hoger dan bij de autochtone bevolking. In de toelichting ontbreekt een onderbouwing voor de toepasselijkheid van deze beperkte en verouderde norm, gelet op de veranderde populatie met haar veranderde mobiliteitsinvulling.

Inmiddels zijn de parkeernormen geactualiseerd (februari 2016) en is de parkeernorm in het geval studentenhuisvesting 0,3 parkeerplaats per studentenwooneenheid geworden. De nieuwe normen vloeien voort uit de actuele kengetallen van CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Desondanks wordt in het plangebied vastgehouden aan de parkeernorm van 0,4 parkeerplaats per wooneenheid. De stelling dat er bij buitenlandse studenten over het algemeen sprake is van een aanzienlijk groter percentage autobezitters dan bij de autochtone bevolking wordt door de gemeente niet zonder meer onderschreven. Feit is wel dat de auto's van buitenlandse studenten, als gevolg van de afwijkende nummerplaten, meer opvallen dan binnenlandse auto's.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

9. In het plan is op blz. 21 t/m 25 het aantal te realiseren kamers aangeduid. Dit zijn er gezamenlijk 257. Er wordt echter ook gemeld dat dit één- en tweepersoonskamers betreft. Hiermee komt het aantal studenten feitelijk hoger te liggen dan 257, waardoor betwijfeld wordt of 103 parkeerplaatsen (die al gebaseerd zijn op de betwiste norm van 0,4 parkeerplaats per studentenwooneenheid) wel voldoende zijn. Er dient daarom een parkeernorm te worden gehanteerd die gerelateerd is aan het aantal studenten, niet aan het aantal studentenwooneenheden. Verder dient in het bestemmingsplan te worden aangeduid hoeveel studenten er maximaal kunnen wonen op de betreffende locatie.

In de systematiek van het Maastrichtse parkeerbeleid worden de parkeernormen gerelateerd aan de wooneenheid, niet aan de bewoner zelf. Als gevolg van het feit dat alleen verhuurd wordt op basis van zgn. "campuscontracten" wordt gegarandeerd dat de bewoners student zijn. Het is naar het oordeel van de raad zeer onwaarschijnlijk dat twee samenwonende studenten de beschikking over twee auto's hebben.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

10. Er wordt op blz. 27 van de toelichting beschreven dat er "worst case" een toename is van 618 verkeersbewegingen per etmaal. Dit scenario is gebaseerd op de hiervoor betwiste parkeernorm en het daarmee samenhangende aantal parkeerplaatsen. Er wordt echter niet aangegeven in hoeverre dit een relatieve vermeerdering teweegbrengt ten opzichte van de huidige situatie. De huidige situatie aan de d'Artagnanlaan wordt nota bene in het onderhavige plan aangeduid als "veel rustiger" (blz. 27), waardoor een ontsluiting van het plangebied op deze locatie juist een veel grotere impact zal hebben dan een ontsluiting via de Tongerseweg. Er dient daarom in het bestemmingsplan een "worst case scenario" te worden opgenomen voor de maximale hoeveelheid studenten die op de betreffende locatie kunnen wonen en een relevante parkeernorm. Verder dient een normering te worden vastgesteld aan de maximale relatieve toename van verkeersbewegingen voor relevante locaties in de omgeving, alsmede een inventarisatie welke een relatieve vermeerdering van verkeersbewegingen aanduidt. Tenslotte dient een inventarisatie te worden uitgevoerd welke gevolgen de voorgenomen ontwikkeling heeft voor de omgeving.

Bij de worst case-benadering is er van uitgegaan dat iedere auto drie keer per etmaal het terrein verlaat en weer terugkomt: $103 \times 6 = 618$ verkeersbewegingen. In de praktijk zal zich, gelet op de bewoners van het plangebied en de nabijheid van de universiteit, een dergelijk groot aantal verkeersbewegingen echter niet voordoen. Het aantal verkeersbewegingen zal fors geringer zijn, waarbij een groot deel van de bewoners de auto door de week zal laten staan op de parkeerplaats en alleen van de auto gebruik maakt in het weekend. Geconstateerd wordt dat zelfs in dit worst case-scenario met 618 verkeersbewegingen per etmaal de capaciteit van de bestaande wegen in de omgeving toereikend is en de toename van verkeersbewegingen niet tot congestie of gevaarlijke situaties zal leiden. Bij het gebruik als school kwam overigens een aanzienlijk deel van de leraren en een kleiner deel van de leerlingen elke werkdag met de auto naar school, hetgeen ook tot een behoorlijk aantal verkeersbewegingen leidde.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

11. In het plan wordt enkel aandacht besteed aan geluidhinder op de planlocatie zelf. Er wordt op geen enkele wijze een onderzoek gedaan of een normering verricht met betrekking tot de geluidhinder die door de omwonenden kan worden verwacht tijdens en na de realisatie van het plan. Er dient daarom een "worst case-scenario" te worden opgenomen met betrekking tot de relatieve toename van geluid alsmede een normering met betrekking tot de maximale toename van geluid in de omgeving.

Natuurlijk kan tijdens de realisatie van het plan enige bouwhinder ontstaan, maar deze is van relatief korte duur. Van het ontstaan van buitengewone geluidhinder na het gereed worden

van het bouwplan door de nieuwe bewoners wordt niet uitgegaan; de woonfunctie is geen geluidsbron in de zin van de Wet geluidhinder. Het opnemen van een worst case-scenario wordt als niet zinvol geacht. Indien er toch sprake mocht blijken te zijn van geluidhinder, dan is in eerste instantie de beheerder van het complex de aan te spreken instantie.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

12. Er wordt geen aandacht besteed aan zwerfvuil. Er wordt op geen enkele wijze een onderzoek of normering aangeduid dat/die betrekking heeft op zwerfvuil in de omgeving dat kan worden verwacht tijdens en na de realisatie van het plan. Er dient daarom een "worst case scenario" te worden opgenomen met betrekking tot de relatieve toename van zwerfvuil alsmede een normering met betrekking tot de maximale toename van zwerfvuil in de omgeving.

Er bestaat geen normering met betrekking tot zwerfvuil. De initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor voldoende huisvuilstallingen en vuilnisbakken.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

13. Op blz. 19 van de toelichting wordt beschreven dat het gehele perceel is omgeven door een hekwerk, geen onjuist is. Aan de westzijde van de ingang van het perceel bij de d'Artagnanlaan is er geen hekwerk aangebracht. Verzocht wordt om het gehele perceel te omgeven met een hekwerk.

De gemeente heeft het planologisch mogelijk gemaakt dat ter plaatse een volledig omsluitend hekwerk kan worden aangebracht. Het is echter voor de gemeente niet mogelijk om het realiseren van een dergelijk hekwerk in het bestemmingsplan af te dwingen.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.