

Bestemmingsplan Studentenhuisvesting Hotelschool

Ontwerp, februari 2017



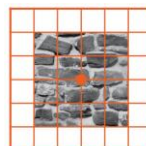
Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan Studentenhuisvesting Hotelschool

Ontwerp, februari 2017



Gemeente Maastricht



vandewall
planologisch advies

Regels

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	5
<hr/>	
2 Bestemmingsregels	6
Artikel 3 Maatschappelijk	6
Artikel 4 Waarde - Maastrichts erfgoed	8
Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen	13
<hr/>	
3 Algemene regels	14
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7 Algemene bouwregels	14
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	14
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	15
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 12 Algemene procedureregels	17
Artikel 13 Overige regels	17
<hr/>	
4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 14 Overgangsrecht	18
Artikel 15 Slotregel	18
Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan Campus HMSM Maastricht	19
Bijlage 2: Uittreksel Bethlehem 2	20
Bijlage 3: Parkeernormen Gemeente Maastricht	21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpSthvHotelschool-ow01 met de bijhorende regels en bijlage(n).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze 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- en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

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 antennebeleid

het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologisch onderzoek

archeologisch onderzoek behelst veldwerk, uitwerking, rapportage en het deponeren van vondsten en/of documentatie in het gemeentelijke depot, e.e.a. zoals bedoeld in de 'Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie'.

1.10 archeologische zone

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de Beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage

een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.13 bestaand(e)

- 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.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht is aan dat hoofdgebouw.

1.17 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.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 campus

gronden en opstallen behorend bij een school, hogeschool, universiteit of andere onderwijsvoorziening, die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van leerlingen of studenten en docenten die verbonden zijn aan de in het plangebied gevestigde instelling: het betreft hier geen reguliere woningen.

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.26 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 meter boven het peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

1.27 onderwijsondersteunende voorzieningen

voorzieningen die rechtstreeks gebonden zijn aan een onderwijsinstelling, zoals een mensa, schoolkantine, bibliotheek en sociaal-maatschappelijke en/of administratieve functies ten behoeve van de onderwijsinstelling.

1.28 overkapping

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

1.29 parkeernormen

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 02.02.2016 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2016'; deze parkeernormen zijn als bijlage 3 bij deze regels opgenomen.

1.30 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan een 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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 1,00 meter bedraagt.

2.5 technische installaties

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt het plaatsen van technische installaties, zoals luchtbehandelingskasten, koelinstallaties en glazenwasinstallaties, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een studentencampus, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - campus' (sm-c);
- b. een studentensociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit' (sm-sc);
- c. onderwijsondersteunende voorzieningen;
- d. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen;
- e. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p);
- f. erven en verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht conform het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. het oprichten van bijgebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

3.3.2 Afwijking ten behoeve van een nieuwe studentensociëteit

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 sub a en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zoekgebied nieuwe studentensociëteit' (sm-zns) een nieuw studentensociëteitsgebouw wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit' (sm-sc) volledig dient te worden gesloopt binnen 6 maanden na de gereedmelding van het nieuwe sociëteitsgebouw;
- b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter;
- d. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 900 m².

3.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de gronden gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - campus' (sm-c) geldt dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van:

- a. andere vormen van wonen, dan wonen gerelateerd aan de campus;
- b. parkeren, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub b tot en met artikel 3 lid 1 sub e voor het toestaan van een andere maatschappelijke functie dan volgens de functieaanduiding is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- b. het gebruik geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. rekening dient te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten.

Artikel 4 Waarde - Maastrichts erfgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Maastrichts erfgoed aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

4.1.2 Onderdelen

De voor Waarde - Maastrichts erfgoed aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in het als bijlage 2 opgenomen uittreksel 'Bethlehemweg 2':

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' (swr-ge): waardevol groenelement;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c): archeologische zone c.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

4.2.1.1

Op de voor Waarde - Maastrichts erfgoed aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 4 lid 1.2 sub a mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, een en ander conform het bepaalde in het als bijlage 2 opgenomen uittreksel 'Bethlehemweg 2'.

4.2.1.2

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouw aanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1.2 sub a, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

4.2.2 Archeologische zones

4.2.2.1

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologische materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'.

4.2.2.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats in de zin van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2.1 sub b vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m. onder maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft op 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.

4.2.2.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften 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 om 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.

4.2.3 Advies

Ten behoeve van de voor Waarde - Maastrichts erfgoed aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 4 lid 1.2 sub a leggen burgemeester en wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advies voor aan de gemeentelijke Welstand-/Monumentencommissie.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten of behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische waardstelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardstelling alsmede de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundig beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

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

4.5.1 Gemeentelijke monumenten

4.5.1.1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning waardevolle groenelementen te vellen, rooien of anderszins aan te tasten.

4.5.1.2

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardstelling van het betreffende monument kan worden behouden.

4.5.2 Archeologische zones

4.5.2.1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen en vijvers;
- 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 voor zover zulks aantoonbaar leidt tot versterking van het in situ archeologisch bodemarchief.

4.5.2.2

Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op de bouwactiviteiten.

4.5.2.3

De in artikel 4 lid 5.2.2 genoemde vergunningsplicht geldt slechts indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

4.5.2.4

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of

werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften 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.

4.5.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in artikel 4 lid 5.1.1 en artikel 4 lid 5.2.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders van ongeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders behoren tot het kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in artikel 4 lid 5.1.1 en artikel 4 lid 5.2.2 is voorts niet van toepassing voor 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 omgevingsvergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.5.4 Advies

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

4.6.1.1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

4.6.1.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de cultuurhistorie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.6.1.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd zijn of zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

4.6.2 Archeologische zones

4.6.2.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstoring dieper dan 0,4 m. onder maaiveld met zich brengt en de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

4.6.2.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.6.2.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen van een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende archeologische waarden zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

4.6.3 Advies

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/ Monumentencommissie voorleggen.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch respectievelijk archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

5.2 Bouwregels

Op de voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2, ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone, mits:

- a. het belang van het primaire water niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming(en).

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 3 wint het schriftelijk advies in bij de waterbeheerder, zijnde het waterschap.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 gelaten.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd, mag eveneens ondergronds worden gebouwd tot een diepte van 5 meter. Direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

7.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen uit deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, 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.

8.2 Parkeernormen

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, die als bijlage 3 bij deze regels zijn opgenomen;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperktere parkeerbehoefte vanwege de realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:
 1. geen toename mag ontstaan van de parkeerdruk in het openbaar gebied;
 2. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
 3. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie (50 dB(A))

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie (50 dB(A)) geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor industrie.

9.1.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie (50 dB(A)) behorende bij het industrieterrein, mogen geen nieuwe woningen dan wel andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen, dan wel andere geluidgevoelige bebouwing, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en er geen sprake is van een aantasting van de geluidruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.

9.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

9.2 milieuzone - geurzone

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - geurzone zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een geurzone.

9.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming(en) mogen ter plaatse van de aanduiding milieuzone - geurzone geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.

9.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.2 voor het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de geurhinder veroorzakende activiteiten.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij 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 voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - 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 3,50 meter 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 meter;
 - 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen bouwwerken zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
- g. van deze regels ten aanzien van maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van 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 gebouwd;
- h. ten behoeve van het toestaan van dakterrassen op een plat dak onder de voorwaarden dat de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter, er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter.

11.2 Wijziging antennebeleid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Antennebeleid/UMTS Nota' dan wel een wijziging van het antennebeleid.

11.3 Wijziging parkeernormen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Nota Parkeernormen Maastricht' dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

12.2 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 teniet is gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

14.2 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. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht van de gemeente Maastricht.

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan Campus HMSM Maastricht

Bijlage 2: Uittreksel Bethlehem 2

Bijlage 3: Parkeernormen Gemeente Maastricht

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6

Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	8
2.3 Provinciaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13

Hoofdstuk 3 Ligging en ontwikkeling van het plangebied	19
3.1 Ligging en beschrijving plangebied	19
3.2 Stedenbouwkundig plan	25

Hoofdstuk 4 (Milieu)planologische aspecten	27
4.1 Water	27
4.2 Geluid	32
4.3 Bodem	33
4.4 Externe veiligheid	34
4.5 Luchtkwaliteit	35
4.6 Archeologie	37
4.7 Flora en fauna	39
4.8 Overige milieuaspecten	41
4.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	42

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Opzet van de regels	43
<hr/>	
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf	48
Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf	49
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	49
8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	49
Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit	50

Separate bijlagen:

- 1) Geohydrologische analyse en advies betreffende Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht, Fugro Geoservices B.V., opdrachtnummer 1116-0037-000, d.d. 29.07.2016;
- 2) Akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder-bestemmen van de nieuw te bouwen campus ter plaatse van de Jeruzalemweg te Maastricht, Antea Group, projectnummer 410377 (definitieve revisie 01), d.d. 01.08.2016;
- 3) Milieutechnisch- en geohydrologisch bodemonderzoek Jeruzalemweg 1 te Maastricht, Econcultancy, rapportnummer 1403.001 (versie D1), rapportnummer 25.07.2016;
- 4) Campus hotelschool te Limmel gemeente Maastricht; inventariserend veldonderzoek (IVO-O): bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, ArcheoPro, rapportnummer 16046, augustus 2016;
- 5) Notitie quickscan flora en fauna Betlehemweg 2 Maastricht, Ecoresult, rapportnummer NER201604282, d.d. 03.11.2016;
- 6) Aanvullend onderzoek vleermuizen en vaatplanten in het kader van de Flora- en faunawet, Ecoresult, rapportnummer ER20161004v02, d.d. 03.11.2016;
- 7) Externe veiligheid Campus Hotelschool Maastricht, Antea Group, projectnummer 0410377.00 (revisie 01), d.d. 23.01.2017.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Zuyd Hogeschool is voornemens de studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht (HMSM) te vervangen en uit te breiden. De Hotel Management School Maastricht, onderdeel van Zuyd Hogeschool, is gevestigd aan de noordzijde van de wijk Limmel en bestaat uit vier onderdelen:

1. het teaching hotel, gevestigd in Kasteel Bethlehem;
2. het onderwijsgebouw, gelegen ten zuiden van het riviertje de Kanjel;
3. de studentenhuisvesting, gelegen ten noorden van het riviertje de Kanjel;
4. het sociëteitsgebouw van studentenvereniging Amphytrion.

De huidige studentenhuisvesting bestaat uit 260 studentenkamers, uitsluitend bestemd voor studenten van de Hotel Management School Maastricht. Het complex, dat thans bestaat uit enkele losstaande bouwdelen, is toe aan vernieuwing en dient, vanwege de groei van het aantal studenten van de Hotel Management School Maastricht, te worden uitgebreid. Zuyd Hogeschool heeft een plan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van nieuwe studentenhuisvesting, bestaande uit minimaal twee bouwblokken met 390 studentenkamers. De bestaande woongebouwen inclusief alle bijgebouwen worden gesloopt. Tevens wordt de eventuele verplaatsing mogelijk gemaakt van het sociëteitsgebouw van studentenvereniging Amphytrion, thans gelegen aan de zuidzijde van het onderhavige plangebied.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Maastricht Noordoost’ (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 18.06.2013). De gemeente Maastricht is echter bereid deze strijdigheid weg te nemen en de realisatie van een nieuwe studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht mogelijk te maken. Daartoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (thans SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpSthvHotelschool-ow01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

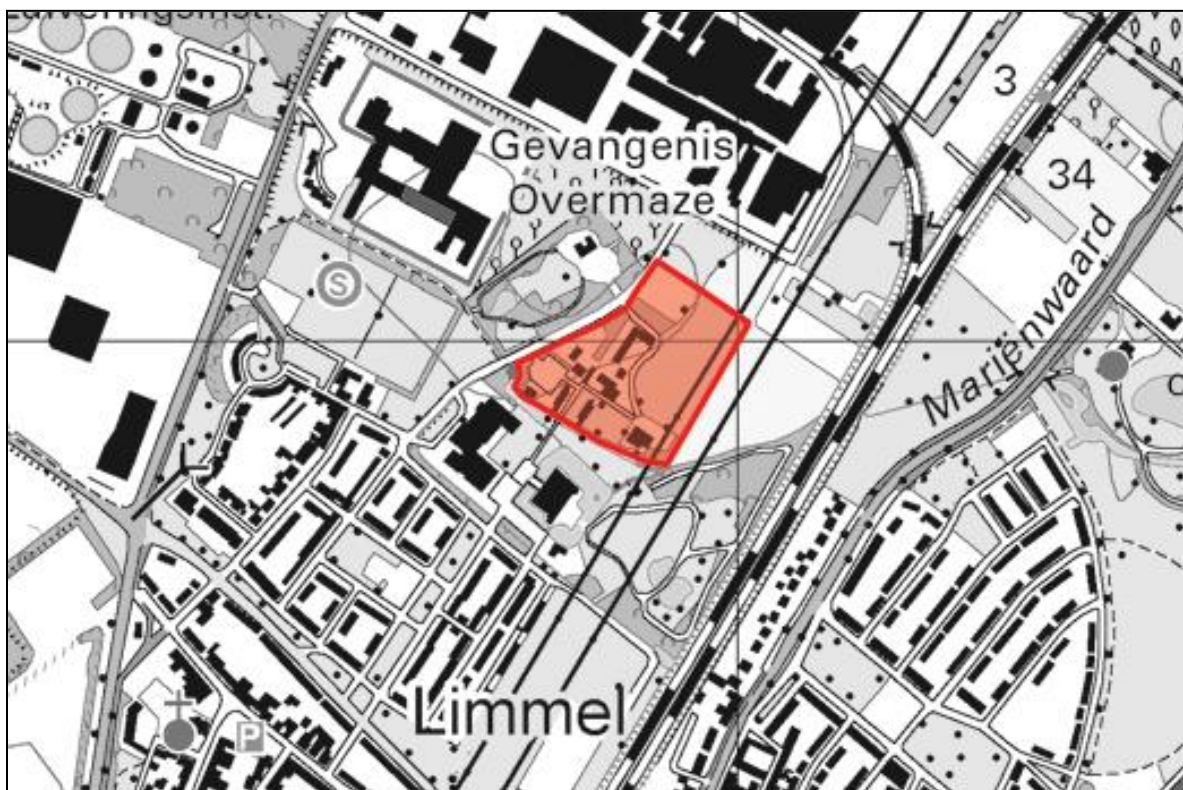
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De

resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het noordelijke deel van het terrein van de Hotel Management School Maastricht. Het betreft de gronden gelegen ten noorden van het riviertje de Kanjel. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 30.972 m² en strekt zich in noordelijke richting uit tot en met het parkeerterrein aan de noordzijde van het terrein, dat deel uitmaakt van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Jeruzalemweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het riviertje de Kanjel. Aan de oostzijde van het plangebied liggen enkele percelen die behoren tot een park en op een afstand van circa 140 meter ligt de spoorlijn Maastricht-Meerssen.

De begrenzing van het plangebied is op de onderstaande topografische kaart met een rode kleur weergegeven:



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerend bestemmingsplan dat tot inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan het toetsingskader vormt, is het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 18.06.2013 en onherroepelijk sinds 25.11.2014). De begrenzing van het plangebied is op onderstaande uitsnede van de verbeelding behorende het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' weergegeven:



Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Maatschappelijk'. De gronden aangewezen tot de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor de onderstaande doeleinden:

- maatschappelijke voorzieningen;
- sport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport' (s); (*)
- een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' (bp); (*)
- nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' (nv); (*)
- een uitvaartcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum' (uv); (*)
- een zwembad met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' (zb) en met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' (zb) tevens mogen worden gebruikt als kantoorvoorziening ten behoeve van het openbaar bestuur; (*)
- wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w); (*)
- een medische praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-medische praktijkruimte (sm-mp); (*)
- kinderopvang en kinderdagverblijven;
- onderwijsvoorzieningen en bijbehorende sport- en spelvoorzieningen;
- bibliotheek;
- religieuze voorzieningen;
- verenigingsgebouwen, scouting en buurtcentra;
- tuinen, erven en verhardingen;
- een overkluisde watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa); (*)
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

(*): deze aanduidingen komen niet voor in het onderhavige plangebied.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed'

Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone c

Als onderdeel van deze dubbelbestemming is het gehele plangebied aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' (swr-c). Binnen de archeologische zone c dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer bodemverstoring plaatsvindt tot een diepte van meer dan 0,4 meter over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Waardevol groenelement

Als onderdeel van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' is de zuidrand van het plangebied aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' (swr-ge). Het betreft hier het groen rondom het riviertje de Kanjel, dat vanwege haar cultuurhistorische waarde als gemeentelijk monument is opgenomen in de gemeentelijke Erfgoedverordening.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de sloop van de bestaande studentenhuisvesting en de realisatie van een nieuwe studentenhuisvesting, bestaande uit minimaal twee bouwblokken. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9.2.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht-Noordoost') is bepaald dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het aangeduide bouwvlak. Het onderhavige nieuwbouwplan past niet binnen de bestaande bouwvlakken. Het plan is derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht- Noordoost'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven die gelden voor het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 7 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 8. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen ex artikel 3.8 Wro en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) 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'. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd 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 derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Onderhavig plangebied

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,7 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 850 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Grensmaas'. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en de beide genoemde Natura2000-gebieden en het feit dat er tussen het plangebied en deze Natura2000-gebieden diverse (stedelijke) functies zijn gelegen, kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het onderhavige bouwplan niet zal leiden tot negatieve effecten op de kwalificerende soorten en habitats in de genoemde Natura2000-gebieden. Voorts kan worden vermeld dat het hier geen geheel nieuwe ontwikkeling betreft, maar de vernieuwing en uitbreiding van de reeds bestaande studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht. De Vogel- en habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan. Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Ecoresult een ecologische quickscan en een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in hoofdstuk 4.7 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;

- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk; 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

	12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
--	---

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen:
 - project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 - mainport Schiphol;
 - militaire terreinen en -objecten;
 - de Wadden;
 - het IJsselmeergebied;
 - de kust (inclusief primaire kering);
 - de Rijksvaarwegen;
 - de primaire waterkeringen buiten de kust;
 - de landelijke hoofd- en spoorwegen;
 - de elektriciteitsvoorziening;
 - buisleidingen van nationaal belang;
 - de ecologische hoofdstructuur;
 - de werelderfgoederen.

Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plangebied zijn er geen belangen met een ruimtebeslag die vanuit het Barro dienen te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking is in 2012 in het Bro opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is primair in het leven geroepen om leegstand van bebouwing terug te dringen en de afweging dient bij elke stedelijke ontwikkeling te worden toegepast. Kernpunten daarbij zijn het aantonen van de regionale actuele behoefte van de stedelijke ontwikkeling en, indien deze niet in stedelijk gebied is geprojecteerd, het aantonen dat geen geschikte andere locatie in het bestaande stedelijke gebied kan worden gevonden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- trede 1: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de treden van de Ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Onderhavig plan voorziet in een vernieuwing en uitbreiding van de studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht. De huidige campus, bestaande uit 260 studentenkamers, is aan vernieuwing toe. Tevens is er behoefte aan uitbreiding van het aantal studentenkamers. Het onderhavige bouwplan voorziet in een moderne campus, bestaande uit 390 studentenkamers. Omdat het aantal studentenkamers met 130 kamers toeneemt, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op de voorliggende ontwikkeling, die geheel binnen het bestaand stedelijk gebied van Maastricht plaatsvindt, is een motivering bestaande uit trede 1 en 2 voldoende.

Trede 1: Regionale behoefte

De Hotel Management School Maastricht, onderdeel van Zuyd Hogeschool, is sinds 1950 gevestigd in Maastricht. De school is destijds gestart aan de Boschstraat, in het centrum van Maastricht en heette destijds Katholieke Hotelschool Maastricht. Sinds 1953 is het opleidingsinstituut gevestigd in en rond kasteel Bethlehem, in het noordelijke deel van de wijk Limmel. Destijds verbleven alle studenten van de opleiding op de campus, gelegen ten noorden van kasteel Bethlehem (het onderhavige plangebied). De huidige studentenflats zijn gebouwd in 1970. In de beginjaren bood deze studentenhuisvesting onderdak aan alle studenten van de opleiding. Door de groei van het aantal studenten is in 1985 besloten alleen de eerstejaars studenten binnen de campus te huisvesten. Deze situatie is sindsdien ongewijzigd gebleven: alleen de eerstejaars studenten verblijven op de campus. Tegenwoordig draagt het opleidingsinstituut de naam Hotel Management School Maastricht (HMSM).

De HMSM heeft jaarlijks een groot aantal aanmeldingen. Gemiddeld wordt slechts 30% van deze aanmeldingen daadwerkelijk aangenomen voor de opleiding. In het studiejaar 2020-2021 wil de HMSM een internationale studenteninstroom van 25% bewerkstelligen. Met een internationale studenteninstroom van minimaal 25% mag de opleiding zich een 'international classroom' noemen. Deze beoogde internationale studenteninstroom mag echter niet ten kosten gaan van de nationale studenteninstroom. Omdat ook alle internationale eerstejaars studenten op de campus dienen te verblijven, dient het aantal studentenkamers op de campus te worden uitgebreid.

Studenten die afstuderen aan de HMSM en andere hotelscholen in Nederland hebben goede carrièremogelijkheden en vinden snel een baan in de hotelbranche. Gezien de grote vraag naar hoogopgeleid hotelpersoneel vanuit de markt, is een groei van de studentenhuisvesting gerechtvaardigd. De belangrijkste concurrenten van de HMSM zijn de Hotelschool The Hague/Amsterdam en de hotelschool aan de Stenden University in Leeuwarden. Beide opleidingsinstituten hebben een ambitieuze groeiestrategie. Om concurrerend te blijven met deze opleidingen dient ook de HMSM een internationale speler te blijven. De groeiestrategie van de HMSM is bescheiden. Het doel is niet om de grootste opleider te worden, maar juist te investeren in de kwaliteit van de opleiding en daarmee tot de wereldwijde top te behoren in haar vakgebied. De opleidingsfilosofie van de HMSM is dat het wonen en leven van eerstejaars studenten op de campus bijdraagt aan het realiseren van de opleidingsdoelen. Derhalve is de uitbreiding van de campus, juist nu een vernieuwing van de campus dient plaats te vinden, aan de orde.

Naast de voordelen die uitbreiding biedt voor de HMSM, zijn er tevens enkele voordelen voor de stad Maastricht en omgeving aan de orde. Hieronder worden de belangrijkste voordelen genoemd:

- meer arbeidsplaatsen door uitbreiding van het personeelbestand van de HMSM;
- er vindt een versterking plaats van het internationale karakter van Maastricht, door het vergroten van de internationale studenteninstroom;
- een student draagt gemiddeld circa € 10.000,- bij aan de lokale economie (*onderzoek TNO*).

Tenslotte kan worden vermeld dat de realisatie van een vernieuwde studentenhuisvesting niet zal leiden tot leegstand van andere soortgelijke voorzieningen. Er zijn immers maar drie hotelscholen in Nederland. Bovendien betreft het onderhavige bouwplan het vervangen en uitbreiden van bestaande bebouwing.

Gezien de bovengenoemde argumenten en overwegingen wordt een uitbreiding van de campus behorende bij de HMSM van 260 studentenkamers naar 390 studentenkamers aanvaardbaar geacht.

Trede 2: Opvangen in bestaand stedelijk gebied

De vernieuwing en uitbreiding van de studentenhuysvesting behorende bij de HMSM wordt gerealiseerd ter plaatse van het bestaande campusterrein. De bestaande studentenhuysvesting en alle bijbehorende bijgebouwen worden hiertoe gesloopt. Het campusterrein is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht, meer specifiek in het noordelijke deel van de wijk Limmel. De bestemming 'Maatschappelijk', die in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' aan de gronden is toegekend, blijft ongewijzigd.

Hiermee voldoet het plan aan de trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee is de motivering in het kader van de 'ladder' afgerond.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

De stad Maastricht is in deze nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. In cultuurhistorisch belangrijke steden wordt extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. De gemeente Maastricht heeft hiervoor het instrument van het Maastrichts Erfgoed geïntroduceerd en geïmplementeerd. Hierover meer in paragraaf 2.4 'Gemeentelijk beleid'. Verder is het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Voor dit bestemmingsplan heeft de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd (in casu via het instrument van het Maastrichts Erfgoed).

Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valetta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

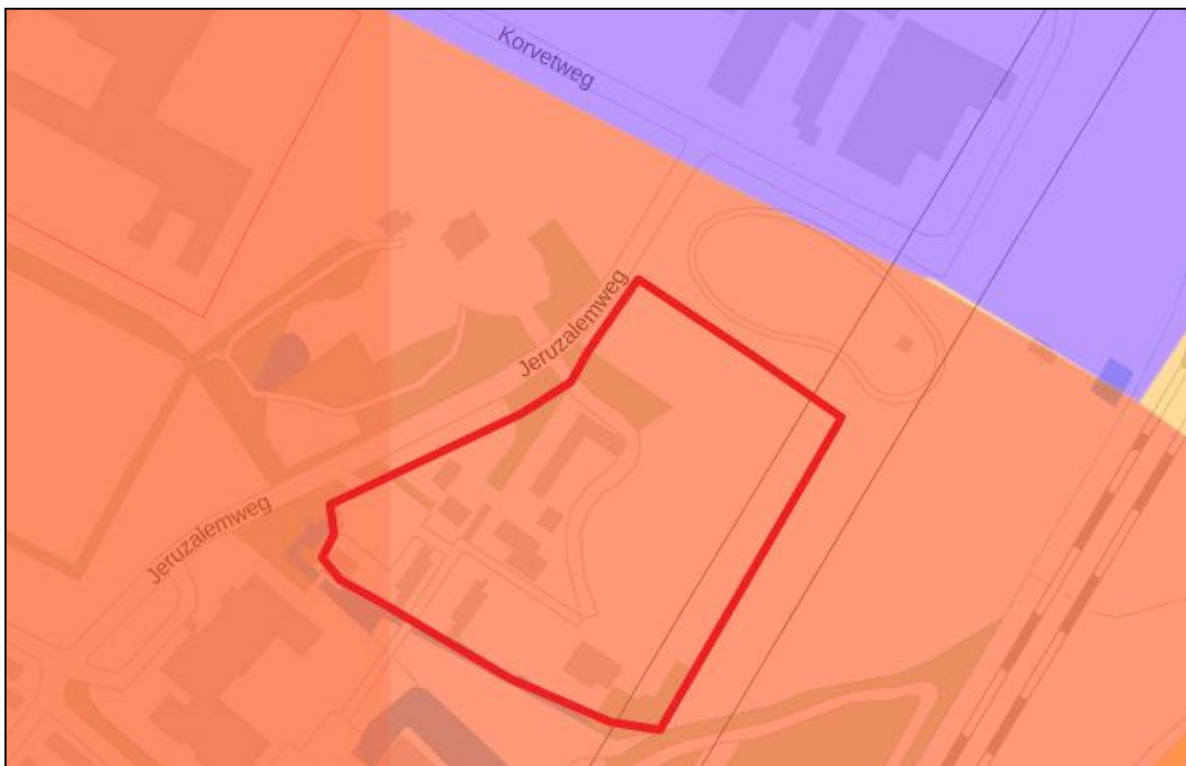
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten 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. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in de paragrafen 2.4 ('Gemeentelijk beleid') en 4.6 ('Archeologie') van deze toelichting.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: 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 daarbij 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.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op ‘Kaart 1 ‘Zonering Limburg’ van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Op onderstaand fragment uit de kaart ‘Zonering Limburg’ is het onderhavige plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Het plangebied is volledig gelegen in de zone ‘overig bebouwd gebied’. De betekenis van deze zone is in het navolgende kort toegelicht.

Overig bebouwd gebied

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is.

Het onderhavige plan voorziet in de herontwikkeling en uitbreiding van een bestaande studentenhuisvesting behorende bij een onderwijsinstelling gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. Deze ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.

Het POL2014 vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (juni 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 dient te ontwikkelen.

In de Stadsvisie zijn twaalf speerpunten benoemd aan de hand waarvan de stad zich verder zal moeten ontwikkelen. Deze zijn onderverdeeld in vijf categorieën van speerpunten:

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 nieuwe 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 gestegen van 117.998 per 1 januari 2008 tot 122.358 op 31 maart 2015 (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.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

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). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeerolie. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het ‘werk’ in belangrijke mate het ‘wonen’ volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het ‘leefmilieu’ van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. 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 uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote ‘buitenlandse’ kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg.

Onderhavig plangebied

De Stadsvisie 2030 bevat geen specifieke uitgangspunten voor dit plan. Het plan levert echter wel een bijdrage aan de ambitie van Maastricht om zich te ontwikkelen als internationale kennisstad. Door de uitbreiding van de campus komt er meer ruimte voor het aannemen van internationale studenten, zonder dat dit ten koste gaat van nationale studenten. In zoverre is het plan in lijn met de ambities zoals deze zijn verwoord in de Stadsvisie 2030 van de gemeente Maastricht.

Structuurvisie Maastricht 2030 (mei 2012)

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.

Onderhavig plangebied

De vernieuwing en uitbreiding van de studentenhuisvesting bij de HMSM levert een belangrijke bijdrage aan de positionering van Maastricht als internationale stad. Ook in de Structuurvisie Maastricht 2030 is dit een belangrijke doelstelling. Daarnaast levert de groei van het aantal studenten aan de HMSM een bijdrage aan de lokale economie. Gesteld kan worden dat realisatie van het onderhavige bouwplan een positieve bijdrage levert aan de stad Maastricht en hiermee in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Maastricht 2030.

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, namelijk voor 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. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is “behoud door behoedzame ontwikkeling”.

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.

De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen 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).

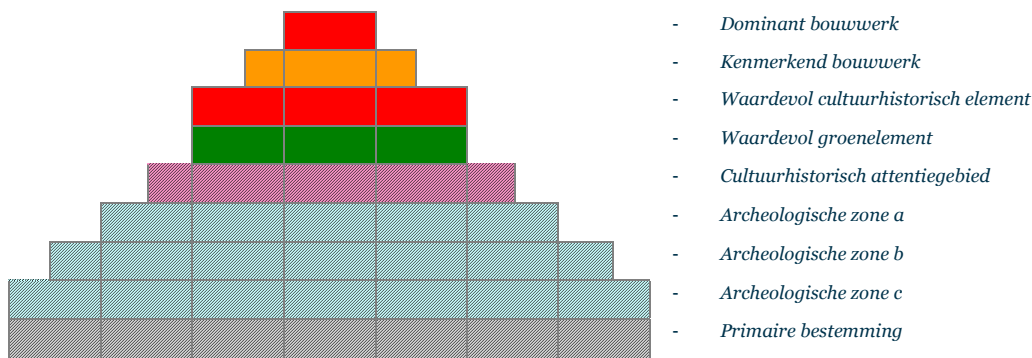
Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ een vaste positie binnen het bestemmingsplan verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe ‘MPE-systeem’ is 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. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een

integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

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. Doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars. 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).

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



De te beschermen cultuurhistorische en archeologische waarden zijn voorzien van de hier omschreven dubbelbestemming. In paragraaf 4.7 van deze toelichting is aangegeven hoe het Maastrichts Erfgoed inhoudelijk is uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via 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 immers 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 (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) 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. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. 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 paragraaf 4.3 ('Bodem') van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan 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. Op de middellange termijn is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

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. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft 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.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.

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; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). 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.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Bij conserverende bestemmingsplannen is in de regel geen sprake van veranderingen in het groepsrisico, omdat hierin alleen bestaande functies worden vastgelegd. Bij eventueel middels flexibiliteitsbepalingen mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen dient wel te worden getoetst aan dit beleid.

Ter voorbereiding op het onderhavige bouwplan is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De inhoudelijke aspecten met betrekking tot het thema externe veiligheid en de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek zijn verwoord in hoofdstuk 4.4 van deze toelichting.

Nota parkeernormen Maastricht (2016)

In de Nota Parkernormen wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkcijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze parkeernormen zijn van kracht sinds 2 februari 2016. De gedifferentieerde parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Maastricht is verwoord in hoofdstuk 3.2 van deze toelichting.

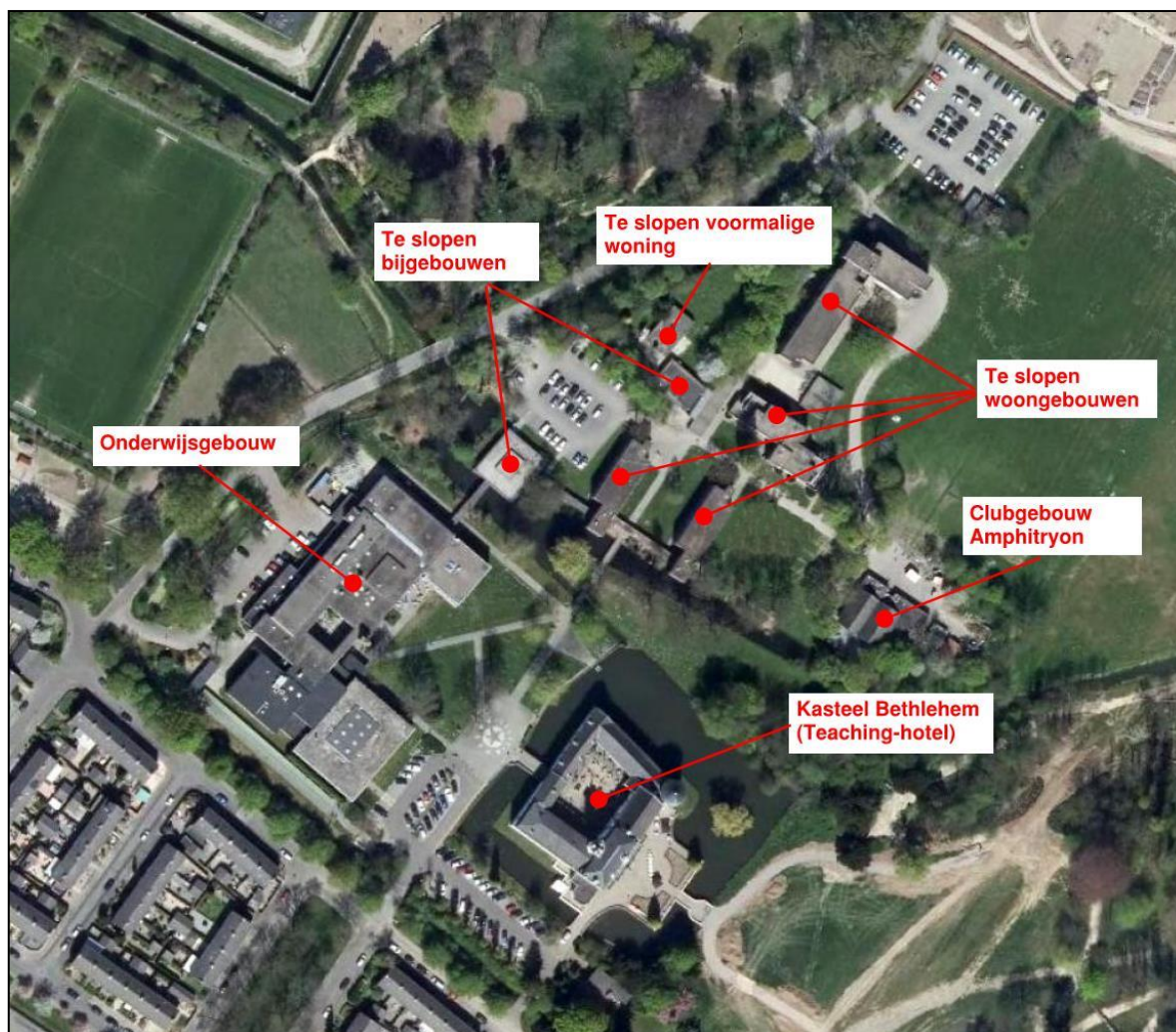
Hoofdstuk 3 Ligging en ontwikkeling van het plangebied

3.1 Ligging en beschrijving plangebied

De Hotel Management School Maastricht (HMSM) is gelegen in het noorden van Maastricht, in de wijk Limmel. Het complex van de hotelschool bestaat uit drie onderdelen:

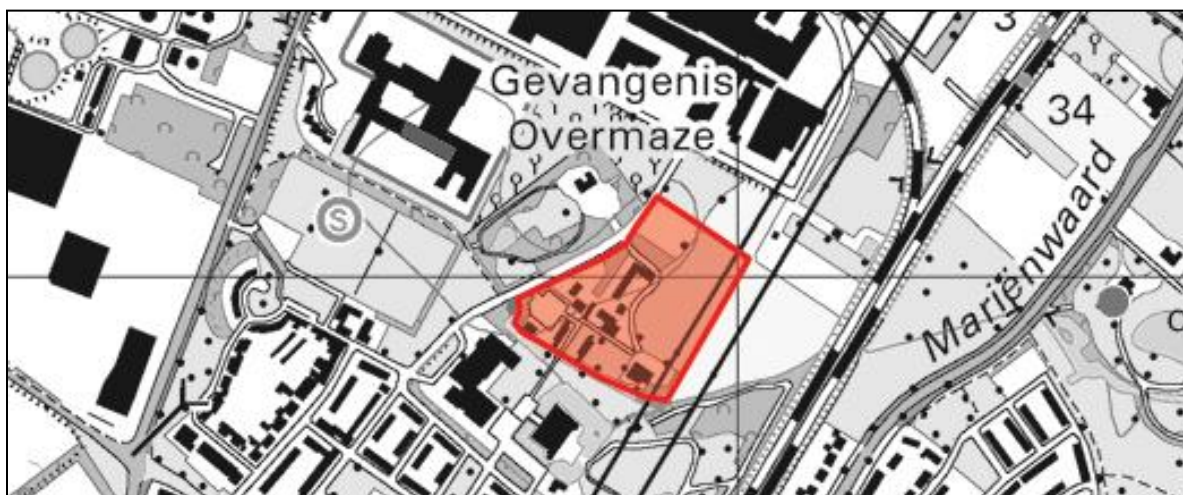
1. het teaching hotel, gevestigd in Kasteel Bethlehem;
2. het onderwijsgebouw, gelegen ten zuiden van het riviertje de Kanjel;
3. de studentenhuysvesting, gelegen ten noorden van het riviertje de Kanjel;
4. het sociëteitsgebouw van studentenvereniging Amphytrion.

Het onderhavige plangebied betreft uitsluitend de studentenhuysvesting. Op de onderstaande luchtfoto zijn deze onderdelen weergegeven:



Het onderhavige plangebied omvat uitsluitend de studentenhuisvesting van de hotelschool. De overige onderdelen die tot de hotelschool behoren vallen buiten de planbegrenzing van het voorliggende bestemmingsplan. De studentenhuisvesting omvat het noordelijke deel van het terrein van de Hotel Management School Maastricht. Het betreft de gronden gelegen ten noorden van het riviertje de Kanjel. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 30.972 m² en strekt zich in noordelijke richting uit tot boven het parkeerterrein aan de noordzijde van het terrein, dat deel uitmaakt van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Jeruzalemweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het riviertje de Kanjel. Aan de oostzijde van het plangebied liggen enkele percelen die behoren bij een park en op een afstand van circa 140 meter ligt de spoorlijn Maastricht-Meerssen.

De begrenzing van het plangebied is op de onderstaande topografische kaart met een rode kleur weergegeven:



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied in de huidige situatie. De onderstaande foto is genomen bij de ingang van het campusterrein aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied, waar tevens een parkeerplaats is gelegen. Deze parkeerplaats wordt verwijderd. Deze ingang is toegankelijk vanaf de Jeruzalemweg, gelegen aan de westzijde van het plangebied. Op de achtergrond is één van de bestaande campusgebouwen zichtbaar, dat thans worden gebruikt voor de huisvesting van studenten. Dit gebouw wordt gesloopt.



Foto zuidwestelijke ingang tot studentenwoongebouwen, met op de achtergrond één van de campusgebouwen.

De navolgende afbeelding is eveneens genomen ter plaatse van de zuidwestelijke ingang van het campusterrein. Op deze foto is eveneens het portiers-/bewakingsgebouw zichtbaar. Het betreft het eenlaagse gebouw aan de rechterzijde van de foto. Dit gebouw wordt gehandhaafd.



Foto zuidwestelijke ingang campusterrein, met op de achtergrond het portiers-/bewakingsgebouw.

De onderstaande afbeelding toont het westelijke bouwdeel van het campusgebouw dat tegen de zuidelijke plangrens is gelegen (op de foto links). Dit gebouw staat middels een overkapping in verbinding met het naastgelegen portiers-/bewakingsgebouw (op de foto rechts). Op de voorgrond is wederom de te slopen parkeerplaats weergegeven, die in het zuidwesten van het plangebied is gelegen.



Westelijk bouwdeel campusgebouw, gelegen aan de zuidelijke plangrens (links) en het portiers-/bewakingsgebouw (rechts)

Op de navolgende afbeeldingen zijn de overige woongebouwen weergegeven, die thans worden gebruikt voor de huisvesting van studenten van de HMSM. De foto's geven een algemene impressie van de huidige staat van de bebouwing binnen het plangebied.

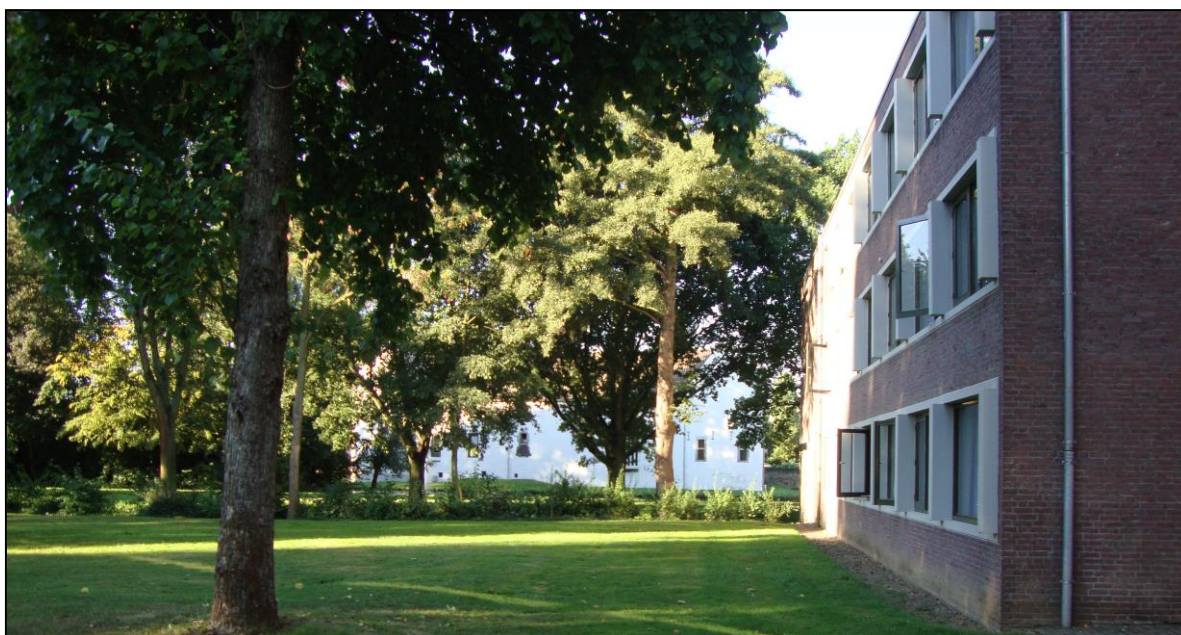


Eén van de bestaande woongebouwen, bestaand uit drie bouwlagen



Eén van de bestaande woongebouwen, gedeeltelijk in twee bouwlagen en gedeeltelijk in drie bouwlagen

De onderstaande foto is genomen in zuidelijke richting en toont de oostgevel van het zuidelijke woongebouw (op de foto rechts). Op de achtergrond is kasteel Bethlehem zichtbaar. Dit kasteel ligt buiten het onderhavige plangebied, maar is in gebruik als teaching hotel, behorende bij de HMSM.



Zuidelijk gelegen woongebouw, met op de achtergrond kasteel Bethlehem (teaching hotel)

Op de navolgende afbeelding het meest noordelijk gelegen woongebouw weergegeven. Op de voorgrond van deze foto zijn enkele bomen en plantsoenen weergegeven, die een impressie geven van de parkachtige setting waarin de campus is gelegen.



Het meest noordelijk gelegen woongebouw op de achtergrond. Op de voorgrond een impressie van de parkachtige setting waarin de studentenhuysvesting is gelegen.

In de zuidoosthoek van het plangebied bevindt zich het sociëteitsgebouw van studentenvereniging Amphytrion. Deze studentenvereniging is verbonden aan de HMSM en heeft derhalve een sociëteitsgebouw op de HMSM campus. Op de onderstaande afbeelding is het sociëteitsgebouw van Amphytrion weergegeven.



Sociëteitsgebouw studentenvereniging Amphytrion

3.2 Stedenbouwkundig plan

Ter voorbereiding op de herontwikkeling van de studentenhuisvesting van de HMSM is door bureau B+B Stedenbouw en Landschapsarchitectuur een beeldkwaliteitplan vervaardigd, waarin een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden omtrent de beeldkwaliteit van de nieuwe studentenhuisvesting zijn vastgelegd. Dit document is als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd en maakt juridisch onderdeel uit van de juridisch-planologische regels van het bestemmingsplan.

Omdat in het huidige stadium van de planvorming nog geen exact bouwplan bekend is, wordt in deze toelichting verwezen naar het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de juridisch-planologische kaders die in het voorliggende bestemmingsplan zijn vastgelegd beschreven. Het uiteindelijke bouwplan dient te voldoen aan zowel de randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan als aan de regels uit het voorliggende bestemmingsplan.

Verkeer

Ontsluiting

De HMSM campus wordt ontsloten via de Jeruzalemweg, gelegen ten westen van het plangebied. Voor auto's is de campus bereikbaar via twee ingangen; een ingang aan de zuidwestzijde van het plangebied en een ingang aan de noordwestzijde van het plangebied. Daarnaast is het plangebied aan de zuidzijde bereikbaar voor voetgangers, die vanaf het onderwijsgebouw en kasteel Betlehem via twee bruggetjes te voet de studentenhuisvesting kunnen bereiken. Beide bruggetjes zijn op de onderstaande afbeeldingen weergegeven.



Bruggetje over de Kanjel, waarmee de studentenhuisvesting voor voetgangers is verbonden met de overige gronden van de HMSM



Het onderwijsgebouw (op de foto links) is gelegen ten zuiden van het plangebied en staat in verbinding met het portiers-/bewakingsgebouw, dat in het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen

Parkeren

In het verleden heeft bij de campus van de HMSM een voertuigtelling plaatsgevonden om te onderzoeken hoeveel studenten van de studentenhuisvesting gebruik maken van de parkeerplaatsen die op het terrein aanwezig zijn. Uit deze voertuigtelling kan de volgende conclusie worden getrokken ten aanzien van het parkeren door studenten.

Conclusie

Op 260 studentenkamers is er een bezetting van parkeerplaatsen variërend van 2 tot maximaal 29 stuks. Gemiddeld worden ongeveer 20 parkeerplaatsen gebruikt door studenten, wat neerkomt op 1 auto per 13 studenten. Dit aantal kan als norm worden gehanteerd bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Dit betekent een parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen (390/13).

De parkeerplaats behorende bij de studentenhuisvesting heeft een capaciteit van 76 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er een overschot van 46 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig is. Het parkeervraagstuk vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Hoofdstuk 4 (Milieu)planologische aspecten

4.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maas 2016-2021

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Legger en Keur Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. 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. 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 worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over 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. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat

maximaal eens per twee jaar mag optreden. 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 nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimte gerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-Oost ligt de nadruk meer op afvoeren, zodat de landgoederenzone van water kan worden voorzien. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

Onderhavig plangebied

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door Fugro Geoservices een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Geohydrologische analyse en advies betreffende Studentenhuisvesting Hotel Management School Maastricht, Fugro Geoservices B.V., opdrachtnummer 1116-0037-000, d.d. 29.07.2016

Geohydrologische gesteldheid

Bodemopbouw

Op basis van het Fugro archief, Dinoloket (TNO) en de boringen van het milieukundig onderzoek (Econsultancy) is de bodemopbouw geschematiseerd zoals weergegeven in de onderstaande tabel. De maaiveldhoogte is in deze tabel gebaseerd op AHN2.

Diepte [ca. NAP m]	Laagdikte [ca. m]	Bodembeschrijving	Typering	Laag
+45,0 à +45,5	-	Maaiveld	Infiltratieoppervlak	0
+45,0 à +45,5 tot +42	3,0 à 3,5	KLEI/LEEM, zandig	Slecht doorlatende toplaag	1
+42 tot +33	8 à 9	ZAND/GRIND	Watervoerend pakket	2
+33 tot +20	13	KALKSTEEN		

Tabel: bodemopbouw

Grondwaterstand/stijghoogte

De grondwaterstand in het plangebied is gemeten door Econsultancy. Hiervoor zijn op vier locaties peilbuizen geplaatst waarmee vier keer de grondwaterstand is gemeten. Voor een overzicht van de meetresultaten wordt verwezen naar de rapportage van Econsultancy (tevens opgenomen als separate bijlage 5 bij deze toelichting).

Langjarige gegevens over de stijghoogte in de omgeving van de projectlocatie zijn beschikbaar in Dinoloket. De locaties van de peilbuizen en de tijdstijghoogtegrafieken zijn opgenomen in bijlage 2 bij het rapport van Fugro.

Op basis van de bovenstaande informatie is voor het onderzoek een inschatting gemaakt van de lange gemiddelde en hoge grondwaterstand in het plangebied, zoals weergegeven in de onderstaande tabel. Deze waarden zijn niet gebaseerd op een statistische analyse en mogen niet voor andere doeleinden dan het geohydrologisch onderzoek worden gebruikt.

Laag	Hoog [NAP m]	Gemiddeld [NAP m]	Laag [NAP m]
1	+44,8	+44,0	+43,5
2	+44,0	+43,5	+43,0

Tabel: raming grondwaterstand en stijghoogte in het plangebied

Doorlatendheid

Op vijf locaties binnen het plangebied zijn in-situ doorlatendheidsmetingen uitgevoerd in de vanaf maaiveld aanwezige klei-/leemlaag. De gemeten doorlatendheden variëren van 0,1 tot 0,5 m/dag (matig doorlatend). Op basis van deze doorlatendheden is infiltratie van hemelwater onvoldoende mogelijk.

Open water

Ten zuiden van de projectlocatie ligt watergang 'de Kanjel'. Volgens de digitale legger van het Waterschap Roer en Overmaas is dit een primaire watergang. Een uitsnede van de leggerkaart is weergegeven op de onderstaande afbeelding. Op vier locaties zijn op 4 juli 2016 eenmalig de waterpeilen ingemeten op een niveau variërend van circa NAP +44,9 tot circa NAP 44,7 m. Op basis van de gemeten waterpeilen in relatie tot de gemeten grondwaterstanden wordt verwacht dat de watergangen een infiltrerende werking hebben. De drooglegging (afstand van maaiveld tot oppervlaktewaterpeil) bedraagt circa 0,8 m. à 0,1 m. en is erg beperkt.

Behalve de Kanjel zijn er nog diverse andere oppervlaktewateren aanwezig. Dit betreft lokale watergangen/plassen, zoals watergangen rondom kastelen. Enkele van deze watergangen zijn ook weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Afbeelding: Uitsnede digitale leggerkaart Waterschap Roer en Overmaas met watergang 'de Kanjel'. Het onderzoeksgebied is aangegeven in rood. Lokale watergangen zijn (indicatief) aangegeven met een groene lijn.

Mogelijkheden en knelpunten

Op basis van de beschikbare informatie zijn de (geo)hydrologische mogelijkheden en knelpunten beschouwd. De resultaten hiervan zijn volgens de 'stoplichtmethode' gepresenteerd in de onderstaande tabel. De onderdelen worden vervolgens kort toegelicht.

Uitvoering	
- Noodzaak bronbemaling	●
- Ontgraving verontreinigde grond	●
Drooglegging/Ontwatering	
- Realisatie voldoende drooglegging in gebruiksfase	●
- Realisatie voldoende ontwatering in gebruiksfase	●●
Afvoer hemelwater	
- Infiltratie hemelwater ondiep	●●
- Infiltratie hemelwater diep (DSI)	●
- Afvoer naar oppervlaktewater	●●
Afvoer vuilwater	
- Aansluiting vuilwaterafvoer op gemeentelijke riolering	●●
●	niet beschouwd
●	Positief
●	matig
●	negatief

Tabel: beoordeling (geo)hydrologische mogelijkheden en knelpunten

Uitvoering

Noodzaak bronbemaling

De noodzaak voor een bronbemaling in de bouwfase is afhankelijk van het type bebouwing. Bij kruipruimteloze bouw is waarschijnlijk geen bemaling nodig. Bij kelders zal tijdens de aanleg een bronbemaling nodig zijn voor het drooghouden van de bouwkuip. Afhankelijk van de diepte van de kelder in relatie tot de waterdruk in het onderliggende watervoerende zand/grindpakket bestaat er een risico op het barsten van de bouwputbodem. Dit is ongewenst. Om dit te voorkomen is een spanningsbemaling in het watervoerend pakket nodig. Vanwege de naar verwachting hoge doorlatendheid van het watervoerend pakket zal dit leiden tot een hoog waterbezwaar, waardoor mogelijk een watervergunning moet worden aangevraagd. Een forse bemaling kan kostenverhogend zijn voor de bouwfase. Geadviseerd wordt bij de aanleg van een kelder de noodzaak voor spanningsbemaling en de omvang hiervan te laten onderzoeken en de kosten hiervan mee te nemen bij het bepalen van de haalbaarheid voor de aanleg van een kelder. Opgemerkt wordt dat hiervoor aanvullend inzicht in de stijghoogte in het watervoerende pakket nodig is. Hiervoor dient een diepe peilbuis te worden aangebracht en te worden gemonitord.

Ontgraving verontreinigde grond

Uit het milieukundig bodemonderzoek van Econsultancy blijkt dat de bodem plaatselijk licht tot matig verontreinigd is met diverse zware metalen en/of PCB. De lokale maximale waarden zoals vastgesteld door de gemeente Maastricht worden niet overschreden. De aangetroffen verontreinigingen vormen dus geen belemmering voor werkzaamheden op de projectlocatie. Eventueel vrijgekomen grond kan echter niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

Drooglegging/ontwatering

Realisatie voldoende ontwatering in gebruiksfase

De drooglegging is minimaal en varieert afhankelijk van het maaiveldniveau van circa 0,1 m. tot circa 0,8 m. In geval van het onder vrijval afvoeren van het hemelwater vanaf de terreinverharding naar het oppervlaktewater dient mogelijk de drooglegging te worden vergroot door (plaatselijk) het maaiveld op te hogen.

Afvoer hemelwater

Infiltratie hemelwater ondiep

Ondiepe infiltratie van hemelwater (met kratten of IT-riool) in het plangebied wordt niet haalbaar geacht. De vanaf maaiveld aanwezige leem-/kleilaag is volgens de uitgevoerde in-situ doorlatendheidsmetingen matig en daarmee enkel geschikt voor de aanleg van een wadi. De verwachting is dat de grondwaterstanden in natte perioden aanzienlijk kunnen stijgen, waarmee de berging van infiltratievoorziening (deels) gevuld is. Afhankelijk van de hoge grondwaterstand kan een wadi worden toegepast, echter hiervoor dient het hemelwater over maaiveld af te kunnen stromen naar de wadi (hoogteligging is bepalend). Een wadi neemt bovengrondse ruimte in beslag. Het toepassen van een noodoverlaat naar het oppervlaktewater is beperkt door de drooglegging. Het toepassen van een wadi in het plangebied is maatwerk. Hiervoor is inzicht in het toekomstig maaiveldverloop noodzakelijk.

Infiltratie hemelwater diep

De informatie over de fluctuatie van de stijghoogte in het watervoerende pakket in het plangebied is te beperkt om de haalbaarheid hiervan te kunnen beoordelen. De verwachting is dat de stijghoogte zich gemiddeld 1,5 à 2,0 m. beneden het maaiveld bevindt. Dit is voldoende om hemelwater in het onderliggende watervoerende pakket te kunnen infiltreren (DSI-infiltratiebronnen, zie bijlage 3 van het onderzoeksrapport). Ook de doorlatendheden in het watervoerende pakket zijn naar verwachting goed. Voor de haalbaarheid is het van belang inzicht te hebben in hoe hoog de stijghoogte in een natte periode kan stijgen. Diepinfiltratie van hemelwater is niet mogelijk als er water terugstroomt richting de hemelwatervoorzieningen op de projectlocatie. Om meer zekerheid te krijgen over de stijghoogte dient in het plangebied een peilbuis te worden geïnstalleerd met de filter in het watervoerend pakket. De mogelijkheden voor infiltratie naar het watervoerend pakket nemen toe als het terrein wordt opgehoogd.

Afvoeren naar oppervlaktewater

De gemeente Maastricht heeft aangegeven dat het hemelwater bij voorkeur wordt afgevoerd naar de watergang rondom kasteel Jaruzalem (Jeruzalemweg 2). Aanvulling van water in deze gracht is gewenst om het water op peil te kunnen houden. Voor de afvoer van hemelwater richting dit kasteel dient een leiding onder de Jeruzalemweg te worden gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat de drooglegging bepalend is voor mogelijkheid om het hemelwater onder vrijval af te voeren richting het oppervlaktewater. Voorgesteld wordt het maaiveld (plaatselijk) op te hogen om voldoende drooglegging te realiseren en een hemelwaterriool met voldoende afvoercapaciteit aan te leggen.

Uit de beleidsnota “Lozen van afgekoppeld regenwater op oppervlaktewater” van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat de watergang ten zuiden van het plangebied (de Kanjel) is aangemerkt als kwetsbare beek met betrekking tot het lozen van afgekoppeld regenwater. Indien het hemelwater naar deze beek wordt afgevoerd, zal het Waterschap verscherpte eisen stellen aan de waterkwaliteit. Geadviseerd wordt om in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg te treden met het Waterschap over lozing van regenwater op oppervlaktewater.

Afvoer vuilwater

Aan de noordzijde van het plangebied langs de Jeruzalemweg is een pompgemaal van de gemeente aanwezig, waarop het vuilwater vanuit het plangebied is aangesloten. Het pompgemaal voert het afvalwater via een persleiding af naar het vrijval riool in de Korvetweg. De gemeente Maastricht geeft aan dat deze pompput ook kan worden gebruikt na sloop/nieuwbouw. Het is van belang om aan de gemeente aan te geven hoeveel (vuil)water in de huidige situatie wordt aangeboden en hoeveel dit zal zijn in de toekomstige situatie. Daarmee kan de gemeente beoordelen of de pompcapaciteit van het huidige gemaal toereikend is.

Indicatie funderingswijze

Gezien de aanwezigheid van een 3,0 m. à 3,5 m. dikke leem-/kleilaag vanaf maaiveld, dient rekening te worden gehouden met het toepassen van een paalfundering tot in de onderliggende zeer vastgepakte zand/grindlaag. In geval van het aanbrengen van een kelder onder de bebouwing kan deze mogelijk op staal worden gefundeerd.

Het onderzoeksrapport van Fugro Geoservices is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaan om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Onderhavig plangebied

In opdracht van Zuyd Hogeschool is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het bouwplan aan de Jeruzalemweg te Maastricht. Voor dit nieuwbouwplan dient een nieuw bestemmingsplan voor een onderwijsgebouw te worden vastgesteld. In gevolge de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling van het bestemmingsplan geluidgrenswaarden in acht genomen te worden. Met behulp van een akoestisch onderzoek is onderzocht of aan deze geluidgrenswaarden kan worden voldaan en of er eventuele geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort toegelicht.

Akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder-bestemmen van de nieuw te bouwen campus ter plaatse van de Jeruzalemweg te Maastricht, Antea Group, projectnummer 410377 (definitieve revisie 01), d.d. 01.08.2016

Samenvatting akoestisch onderzoek

De nieuwbouwlocatie ligt in de aandachtsgebieden van de volgende geluidbronnen:

- geluidzone industrieterrein Beatrixhaven (bron: ruimtelijkeplannen.nl);
- doorgaand spoor Maastricht-Sittard (bron: Globespotter);
- lokale wegen (bron: Globespotter): o.a. Jeruzalemweg (30 km/uur), Korvetweg (50 km/uur), Judasweg (30 km/uur).

Industrielawaai

Uit opgave van de RUD blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van industriegebied Beatrixhaven ten hoogste 54 dB(A) bedraagt, waarmee de (voorkeurs)grenswaarde van 50 dB wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) wordt echter niet overschreden.

Geluidreducerende maatregelen zijn technisch niet mogelijk of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, technische en stedenbouwkundige/landschappelijke aard. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht dient zogenaamde hogere waarden vast te stellen, zoals genoemd in hoofdstuk van het onderzoeksrapport.

Railverkeerslawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg Maastricht-Sittard ten hoogste 60 dB bedraagt, waarmee de (voorkeurs)grenswaarde van 53 dB wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB wordt echter niet overschreden.

Geluidreducerende maatregelen zijn technisch niet mogelijk of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, technische en stedenbouwkundige/landschappelijke aard. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht dient zogenaamde hogere waarden vast te stellen, zoals genoemd in hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport.

Wegverkeerslawaaï

De gemeente Maastricht heeft aangegeven dat de toetsing op wegverkeerslawaaï vervalt. De afstand tot de omliggende wegen de verkeersintensiteiten hiervan zijn dermate groot dat in de directe omgeving van de nieuwbouw de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet hoger zal zijn dan de (voorkeurs)grenswaarde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige bouwplan. Het onderzoeksrapport van Antea Group is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht.

De bodemkwaliteitsdoelstellingen zijn gebaseerd op de gebiedseigen kwaliteit; dat is de bodemkwaliteit die kenmerkend is voor een diffuus verontreinigd gebied/zone. Dit betekent dat per gebied een andere bodemkwaliteitsdoelstelling zal gelden. De verschillende zones van de bodemkwaliteit hebben namelijk ieder een karakteristieke opbouw en wijze waarop bijmengingen optreden. Deze fysische beschrijving is van belang bij de beoordeling van bijvoorbeeld hergebruik van verontreinigde grond als bodem. Het gedrag (mogelijke verspreiding, binding aan bodemdeeltjes enz.) van verontreinigende stoffen in de bodem wordt voor een groot deel door deze eigenschappen bepaald.

Onderhavig plangebied

Ter voorbereiding op de herontwikkeling van de campus behorende bij de Hotel Management School Maastricht is door bureau Econsultancy een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit het onderzoek worden in het navolgende kort samengevat.

Milieutechnisch- en geohydrologisch bodemonderzoek Jeruzalemweg 1 te Maastricht, Econsultancy, rapportnummer 1403.001 (versie D1), rapportnummer 25.07.2016

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De top laag (tot plaatselijk 1,2 m-mv) bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk zandige leem en is bovendien plaatselijk zwak tot matig steen- en/of gleyhoudend, zwak grindig, zwak humeus, zwak veen- en/of kleihoudend. In deze bodemlaag zijn zwakke gradaties aan puin-, baksteen-, kolengruis- en/of houtskoolbijmengingen waargenomen. Plaatselijk is tevens een sterke kolengruisbijmenging waargenomen. De onderliggende bodemlaag bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk zandige klei en bovendien plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend, sterk grindig en/of matig steenhoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locaties te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk licht tot matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel, lood en/of PCB. De ondergrond is eveneens plaatselijk licht tot matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, nikkel en/of lood. Alle aangetoonde gehalten bevinden zich echter onder de voor het gebied geldende Lokale Maximale Waarden (LMW). Het grondwater is plaatselijk licht

verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op het feit dat de aangetoonde gehalten de Lokale Maximale Waarden (LMW's) niet overschrijden, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport van Econsultancy is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door Antea Group een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen worden in het onderstaande kort beschreven.

Externe veiligheid Campus Hotelschool Maastricht, Antea Group, projectnummer 0410377.00 (revisie 01), d.d. 23.01.2017

Conclusies

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen: spoorlijn Maastricht-Sittard, een hogedruk aardgastransportleiding en de Rijksweg A2.

Risicobeschouwing

Spoorlijn Maastricht-Sittard

- de maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 en levert derhalve geen belemmeringen op;
- de hoogte van het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde, de maximale waarde van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe;
- beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Hogedruk aardgastransportleiding Z-500-01

- het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding reikt niet tot het plangebied. Het is daarmee geen relevante risicobron in relatie tot het plangebied.

Rijksweg A2

- de maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en levert derhalve geen belemmeringen op;
- de hoogte van het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde, de maximale waarde van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe;
- beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor zowel de spoorlijn Maastricht-Sittard als de Rijksweg A2 verplicht. In deze rapportage zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen. Aangezien er sprake is van een beperkte verantwoording zijn enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd.

Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Maastricht, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Maastricht in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Het onderzoekrapport van Antea Group is aangepast naar aanleiding van overleg met de Veiligheidsregio. De rapportage is als separate bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast. Een studentenhuysvesting behorende bij een onderwijsvoorziening is geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Deze concentraties liggen ver beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Berekening NIBM

Onderhavig bestemmingsplan omvat de vernieuwbouw en uitbreiding van een bestaande studentenhuysvesting. Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM-rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is de NIBM-tool berekend of dit plan NIBM is. In de berekening is uitgegaan van de verkeersgeneratiecijfers uit de brochure ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317) van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Voor de categorie ‘kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig’, in het gebiedstype ‘schil centrum’, in een ‘sterk stedelijk’ gebied wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 1,2 verkeersbewegingen per kamer.

Het onderhavige plan voorziet in een uitbreiding van 260 studentenkamer naar 390 studentenkamers. Dit betekent een uitbreiding van 130 studentenkamers. Een toename van 130 studentenkamers leidt tot een verkeersgeneratie van 156 (130 x 1,2) extra verkeersbewegingen. Wanneer dit aantal verkeersbewegingen wordt ingevoerd in de NIBM-tool komt hier het volgende resultaat uit naar voren:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		156
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool, versie 14.07.2016

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van de studentenhuisvesting behorende bij de HMSM niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.6 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die 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.

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 in beleidsnota "Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" 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.

Onderhavig plangebied

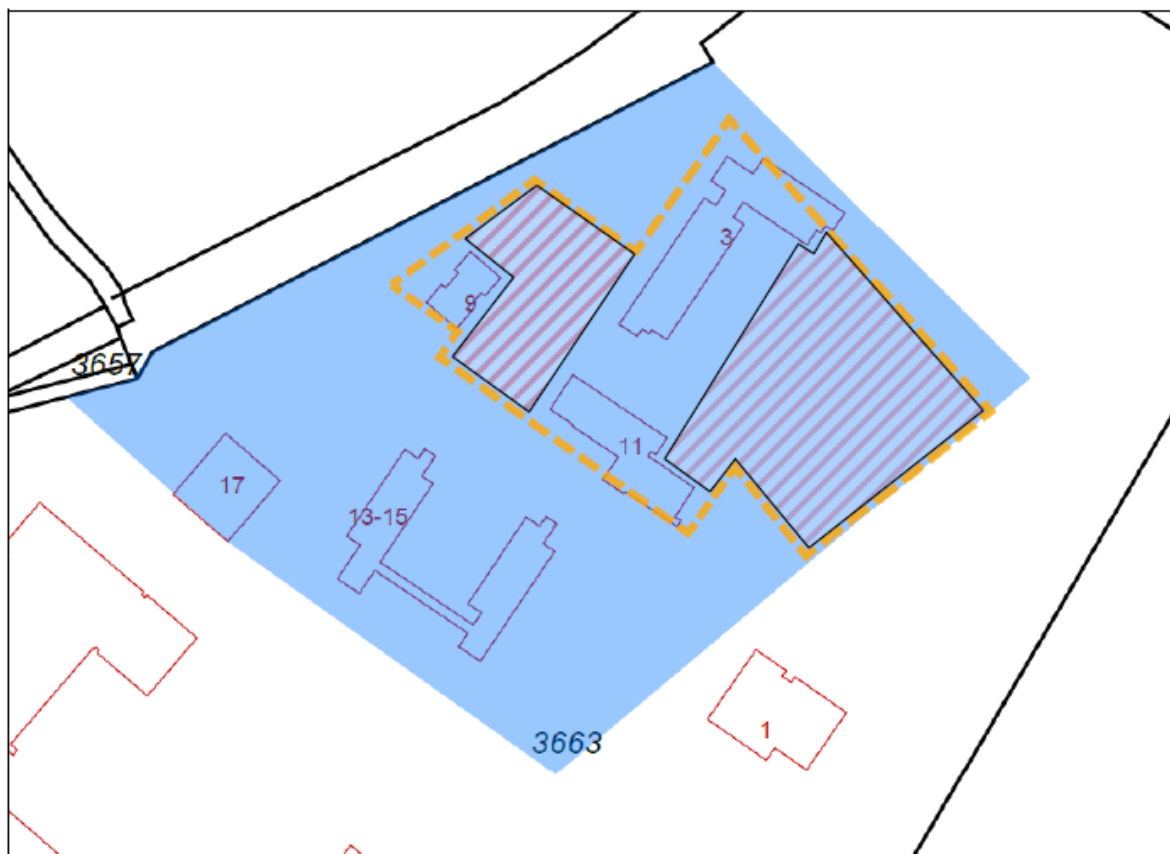
Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door ArcheoPro een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Conclusies en aanbevelingen

Het plangebied ligt in het zuidelijke Maasdal op het terras van Geistingen in/op de rand van de laagte van de Kanjelbeek, tussen de historische kernen van Limmel en Borgharen. Direct ten zuiden van het plangebied ligt kasteel Bethlehem en ten noordwesten van het plangebied ligt kasteel Jeruzalem.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied vanwege de ligging op het terras van Geistingen buiten de alluviale overstromingsvlakte en nabij de laagte van de Kanjelbeek een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten van zowel jager-verzamelaars gemeenschappen als landbouwgemeenschappen daterend vanaf het laat-paleolithicum tot heden.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat er binnen het plangebied globaal beschouwd sprake is van een oorspronkelijke bodemopbouw bestaande uit een jongere leemafzetting op oudere alluviale klei. Plaatselijk wijkt de bodemopbouw af of deze vergraven/verstoord. De aangetroffen verstoring binnen het oostelijke deel van het bouwvlak kan zijn veroorzaakt door (de sloop van) voormalige bebouwing uit de late middeleeuwen of nieuwe tijd. Een deel van het bouwvlak ter plaatse van flatgebouw 9 (zie onderstaande kaart) zal substantieel zijn verstoord tot 1 m-mv, waardoor de kans op de aanwezigheid van nog behoudenswaardige archeologische



Plangebied met de deelgebieden (rood gearceerd) binnen het bouwvlak die voor vervolgonderzoek in aanmerking komen voor zover er bodemverstorende graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden.

Geadviseerd wordt om binnen het westelijke en oostelijke deel van het aangeduide bouwvlak een aanvullend karterend en eventueel waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren (zie bovenstaande afbeelding). Het onderzoek dient zich daarbij te richten op de aanwezigheid van (post)middeleeuwse (stenen) bebouwingsresten met bijbehorende grondsporen, op de top van de zogenaamde oude rivierklei en in de top van de

vegetatiehorizont voor zover aanwezig en voor zover deze door de geplande bouwwerkzaamheden verstoord dreigt te raken.

Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek mag enkel gebeuren nadat daartoe een PvE (Programma van Eisen) is opgesteld en door de gemeente Maastricht is goedgekeurd. Geadviseerd wordt om vanwege de specifieke bodemopbouw een proefsleuvenonderzoek altijd te laten starten met het aanleggen van meerdere proefputten ter bepaling van de bodemopbouw en de situering van waarnemingsvakken.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstige graafwerkzaamheden archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Maastricht, conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Het onderzoeksrapport van ArcheoPro is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plangebied

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door bureau Ecoresult een quickscan flora en fauna en een aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen en vaatplanten uitgevoerd.

Quickscan flora en fauna

Notitie quickscan flora en fauna Bethlehemweg 2 Maastricht, Ecoresult, rapportnummer NER201604282, d.d. 03.11.2016

Conclusies

Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- Op voorhand is uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op Natura2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een uitgebreide beschrijving en beoordeling zijn daarom niet opgenomen in deze quickscan. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig;
- Het plangebied biedt potentie voor beschermde muurflora (tongvaren en steenbreekvaren). Meest kansrijke plek hiervoor is de schoorsteen op de laagbouw in het plangebied. Aanvullend (veld)onderzoek is nodig in de periode mei t/m september middels een veldbezoek. Voor wat betreft tongvaren, steenbreekvaren en mogelijk andere Tabel 2-soorten dient gewerkt te worden op basis van een geldige gedragscode;
- In de bebouwing zijn potentieel geschikte voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, baardvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis) aanwezig. Aanvullend onderzoek is nodig in de periode 15 mei t/m 15 juli en 15 augustus t/m 1 oktober (middels 4 bezoeken), mogelijk aangevuld door een vijfde bezoek in de winter.

Indien vleermuizen aanwezig zijn dient een ontheffing Flora- en faunawet in bezit te zijn voordat met versturende en/of loopwerkzaamheden kan worden gestart;

- In het plangebied zijn enkele Tabel 1-soorten grondgebonden zoogdieren te verwachten, echter zijn deze vrijgesteld van een ontheffing Flora- en faunawet. Wel dient zorgvuldig te worden gehandeld. Voorkom in dit geval dat schade optreedt aan mol, egel, diverse muizensoorten (bijvoorbeeld door het dier in de periode van de werkzaamheden de ruimte te geven zich te verplaatsen tot buiten de werklocatie);
- In het plangebied zijn enkele Tabel 1-amfibieënsoorten te verwachten, echter zijn deze vrijgesteld van een ontheffing Flora- en faunawet. Wel dient zorgvuldig te worden gehandeld. Voorkom in dit geval dat schade optreedt aan gewone pad en bruine kikker (bijvoorbeeld door het dier in de periode van de werkzaamheden de ruimte te geven zich te verplaatsen tot buiten de werklocatie);
- Het plangebied is ongeschikt voor vogels met jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4). Bezette nesten van vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn (categorie 5) en algemene vogels zijn in het plangebied te verwachten. Door buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart-15 juli) te werken zijn (in dit geval) schadelijke effecten op (nesten van) vogels te voorkomen;
- Beschermde tabel 2 en 3-Flora- en faunawetsoorten, te weten amfibieën, reptielen, weekdieren, kreeftachtigen, vissen, dagvlinders, kevers en libellen worden in het plangebied niet verwacht. Geschikte habitats zijn afwezig of het plangebied ligt niet in het bekende verspreidingsgebied van de betreffende soorten.

In de onderstaande tabel zijn de onderzoeksperioden van het benodigde aanvullend onderzoek weergegeven:

Soortgroep	Januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december
Vaatplanten												
Zoogdieren – vleermuizen												

Tabel: onderzoeksperiode benodigde aanvullend onderzoek

De rapportage van de ecologische quickscan is als separate bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de uitkomsten die uit de ecologische quickscan naar voren zijn gekomen, is door bureau Ecoresult een aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen en vaatplanten uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het aanvullend ecologische onderzoek kort samengevat.

Aanvullend onderzoek vleermuizen en vaatplanten in het kader van de Flora- en faunawet, Ecoresult, rapportnummer ER20161004v02, d.d. 03.11.2016

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Aanleiding voor het uitvoeren van het vleermuis- en vaatplantenonderzoek is de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing binnen het plangebied, waarna nieuwbouw plaatsvindt. Gelijktijdig wordt het terrein rondom die bebouwing opgeknapt. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben op vleermuizen en vaatplanten. De Flora- en faunawet kan hierdoor worden overtreden.

De veldonderzoeken zijn uitgevoerd door ecologen van Ecoresult B.V. met aantoonbare ervaring op het gebied van inventariseren van vleermuizen en vogels. Het onderzoek is uitgevoerd onder de condities en methodiek van de relevante soortenstandaards.

De onderzoeksresultaten:

- de woongebieden binnen het plangebieden functioneren als kraamverblijfplaatsen voor 71 gewone dwergvleermuizen;
- in de woongebieden werden 1 zomerverblijfplaats en 3 paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aangetroffen;
- het plangebied vormt geen essentieel onderdeel van een vliegroute en is geen (essentieel) foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis;
- in het plangebied zijn geen beschermde vaatplanten aanwezig.

Door de voorgenomen werkzaamheden worden de vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gewone dwergvleermuis (permanent) beschadigd, weggenomen en verstoord. Hierdoor wordt de Flora- en faunawet overtreden. Ontheffing dient te worden aangevraagd op grond van het belang 'ruimtelijke ordening en inrichting' (belang j), voor overtreding verbodsbepaling artikel 11 Flora- en faunawet, te weten het verstoren en vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van tenminste 71 gewone dwergvleermuis.

Aanbevelingen

Los van de onderzoeksresultaten, maar als duurzame inrichtingsmaatregel "inclusief bouwen voor vleermuizen en vogels", heeft het de ecologische voorkeur om rekening te houden met de wensen van de vleermuizen en vogels in het nieuwe ontwerp. Anders gezegd: door inclusief te bouwen voor vleermuizen en vogels wordt bijvoorbeeld een (nieuw) gebouw of kunstwerk toegankelijk voor vleermuizen en vogels of blijft een potentiële vliegroute intact.

De rapportage van het aanvullend ecologisch onderzoek is als separate bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

4.8 Overige milieuaspecten

Geurhinder

Binnen het plangebied zullen geurgevoelige functies worden gerealiseerd. De noordelijke punt van het plangebied is gelegen binnen een geurcontour. Binnen dit kleine gedeelte van het plangebied worden echter geen geurgevoelige functies gerealiseerd. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Binnen het plangebied zullen lichtgevoelige functies worden gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen binnen een lichtbron die belemmeringen kan opleveren voor de beoogde functies. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Binnen het plangebied zullen trillingsgevoelige functies worden gerealiseerd. Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen functies aanwezig waarvan trillingshinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied zijn geen kabels, leidingen en overige voorzieningen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven op basis van dit bestemmingsplan. Er reiken ook geen beschermingszones tot in het plangebied.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘Studentenhuisvesting HMSM’ richt zich op de vernieuwbouw en uitbreiding van de bestaande studentenhuisvesting behorende bij de Hotel Management School Maastricht. De bestaande campusgebouwen worden hiertoe gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemming en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan ‘Studentenhuisvesting HMSM’ bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

5.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit bestemmingsplan bestaat uit 15 artikelen en kent 1 enkelbestemming en 2 dubbelbestemmingen. In subparagraaf 5.2.1 is de algemene opbouw van de regels weergegeven. In subparagraaf 5.2.2 zijn de enkel- en dubbelbestemmingen inhoudelijk toegelicht.

5.2.1 Opbouw regels – algemeen

Onderstaand is de algemene opbouw van de regels beschreven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3, 4 en 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied aanwezige functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In artikel 3 is de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ opgenomen; in artikel 4 is de dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ opgenomen en in artikel 5 de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m 13)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro om bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbelregel (artikel 6): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;

- algemene bouwregels (artikel 7): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 8): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; ook worden hier de parkeernormen van de gemeente Maastricht van toepassing verklaard op het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels (artikel 9): dit artikel bevat regels omtrent het gebruik van de gronden gelegen binnen de aanduidingen ‘geluidzone-industrie (50 dB(A))’ en ‘milieuzone-geurzone’;
- algemene afwijkingsregels (artikel 10): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor Burgemeester en Wethouders;
- algemene wijzigingsregels (artikel 11): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier wijzigingen van bestemmingsgrenzen, een wijziging van het antennebeleid en een wijziging van de gemeentelijke parkeernormen;
- algemene procedureregels (artikel 12): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 13): in dit artikel is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 14 en 15)

In het overgangsrecht (artikel 14) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 15) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs

Onderstaand is een inhoudelijke toelichting gegeven op elk van de (dubbel)bestemmingen.

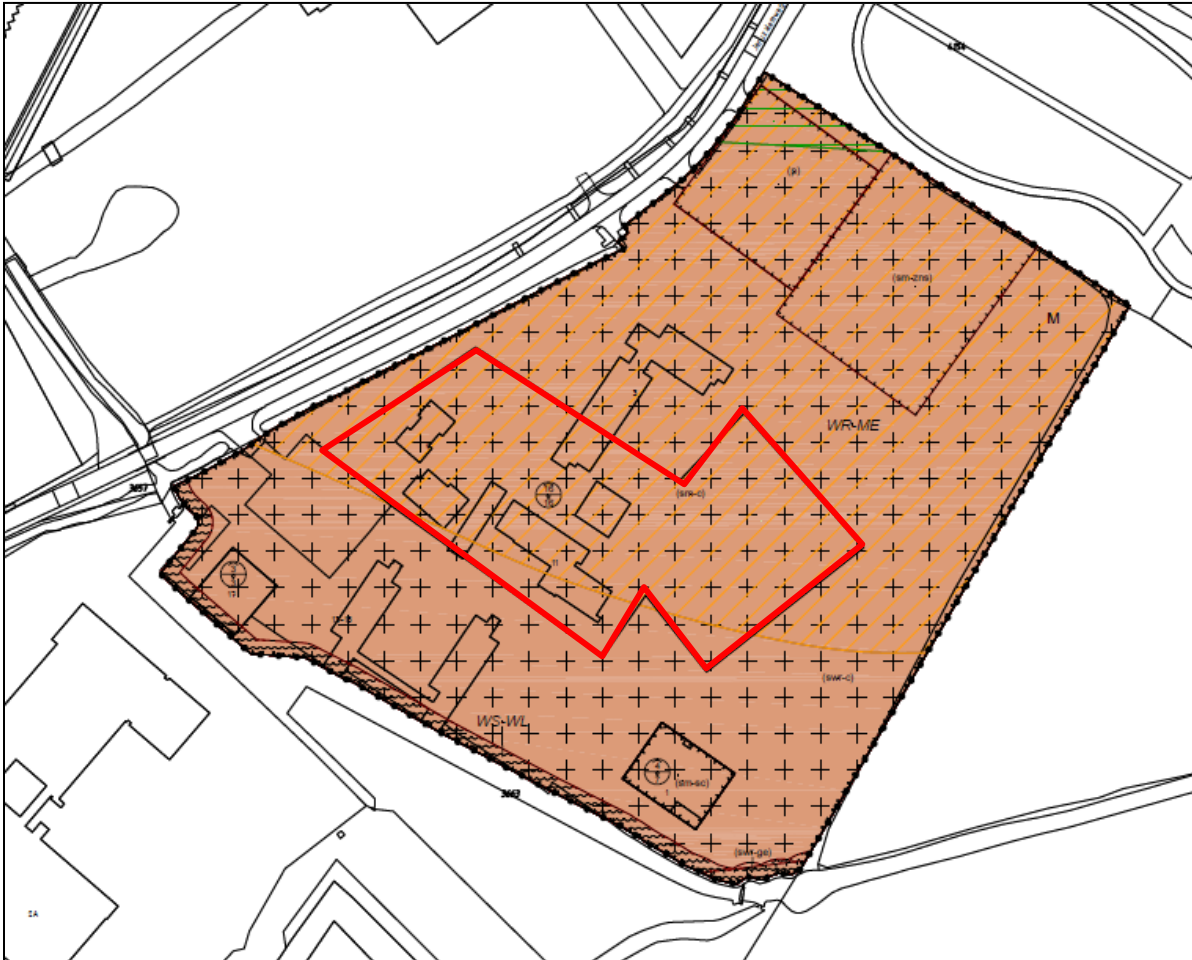
Enkelbestemming

In dit bestemmingsplan is de navolgende enkelbestemming opgenomen:

‘Maatschappelijk’ (art. 3)

Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied en maakt de realisatie van de nieuwe studentenhuisvesting mogelijk. Het gehele plangebied is derhalve voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – campus’ (sm-c). De nieuwe studentenhuisvesting dient te worden gebouwd in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld. Om de naleving van het beeldkwaliteitplan juridisch-planologisch te waarborgen is het document als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd, waardoor het juridisch onderdeel uitmaakt van de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan. De koppeling tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is gelegd in de bouwregels behorende bij de bestemming ‘Maatschappelijk’. Naast een studentenhuisvesting zijn binnen deze bestemming ook een aantal andere aan de bestemming gelieerde doeleinden toegestaan, zoals onderwijsondersteunende voorzieningen, additionele voorzieningen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en een parkeervoorziening uitsluitend ter plaatse aanduiding ‘parkeerterrein’ (p).

Op de verbeelding is voor de bouw van de nieuwe woongebouwen een bouwvlak opgenomen. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak is op deze uitsnede middels een rode kleur aangeduid:



Uitsnede verbeelding

In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Maatschappelijk' is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit betekent echter niet dat het aangegeven bouwvlak volledig mag worden bebouwd. In het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen, zijn aanvullende voorwaarden randvoorwaarden opgenomen omtrent de toekomstige bebouwing.

Het bestaande sociëteitsgebouw van studentenvereniging Amphytrion is op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit' (sm-sc). De bestaande goot- en bouwhoogte van het gebouw – 4 respectievelijk 7 meter – is eveneens op de verbeelding vastgelegd. Omdat het sociëteitsgebouw in de komende jaren wellicht zal worden verplaatst is op de verbeelding, in het noorden van het plangebied, de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zoekgebied nieuwe studentensociëteit' (sm-zns) opgenomen. Eén van de voorwaarden voor het realiseren van een nieuw sociëteitsgebouw binnen dit aanduidingsvlak is dat het bestaande sociëteitsgebouw dient te worden gesloopt.

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Waarde - Maastrichts Erfgoed (art. 4)

De voor de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed' aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed ('Maastrichts Erfgoed'). In dit geval gaat het om een 'archeologische zone c', op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c) en een waardevol groenelement, op de verbeelding aangegeven als 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' (swr-ge).

Archeologische zone c

Het gehele plangebied is aangeduid als 'archeologische zone c'. De 'archeologische zone c' betreft de laagste archeologische beschermingscategorie de systematiek van het Maastrichts Erfgoed. Deze aanduiding houdt in dat, indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze archeologische zone, afhankelijk van de verstoringsdiepte en -oppervlakte daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is, behoudens indien het bevoegd gezag voldoende informatie beschikt over de aanwezige waarden in het gebied. Binnen de 'archeologische zone c' dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Waardevol groenelement

Als onderdeel van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts erfgoed' is de zuidrand van het plangebied aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' (swr-ge). Het betreft hier het groen rondom het riviertje de Kanjel, dat vanwege haar cultuurhistorische waarde als gemeentelijk monument is opgenomen in de gemeentelijke Erfgoedverordening.

Waterstaat – Waterlopen (art. 5)

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone behorende bij de waterlopen. Deze beschermingszone dient primair voor de bescherming en het onderhoud ten behoeve van de aan deze zone grenzende watergang.

Hoofdstuk 6 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 (dat wil zeggen 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.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het College van Burgemeester en Wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf

8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

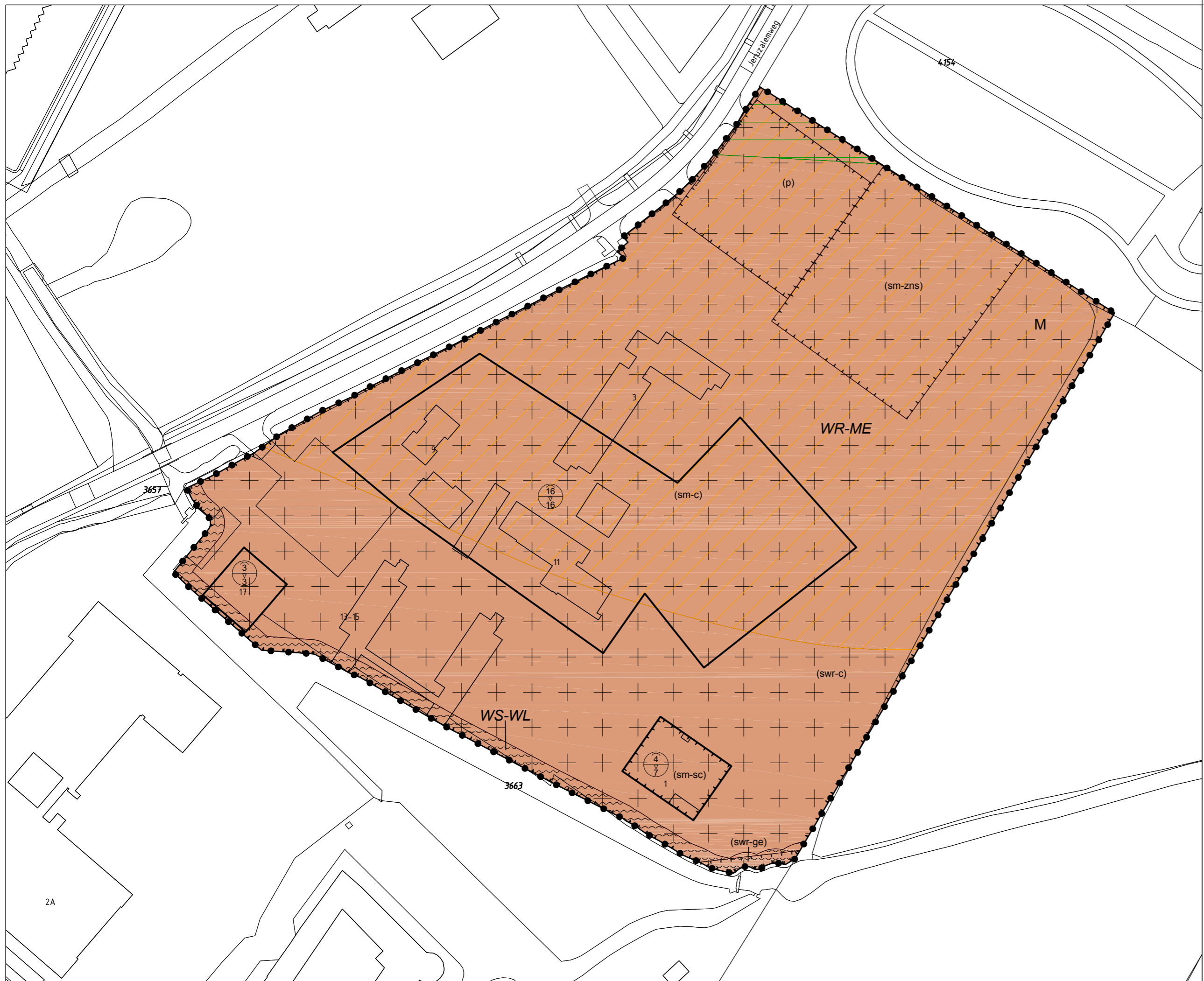
Aangezien er bij dit plan geen belangen van provincie, andere gemeenten of instanties betrokken zijn is geen wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van **(datum)** gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn **(aantal)** zienswijzen ingediend.

Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit

(P.M.)



BESTEMMINGSPLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

M Maatschappelijk

Dubbelbestemmingen

Waarde
 Waarde - Maastrichts Erfgoed

Waterstaat
 Waterstaat - Waterlopen

AANDUIDINGEN

Gebiedsaanduidingen

Geluidzone
 geluidzone - industrie (50 dB(A))

Milieuzone
 milieuzone - geurzone

Functieaanduidingen

- (p) parkeerterrein
- (sm-c) specifieke vorm van maatschappelijk - campus
- (sm-sc) specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit
- (sm-zns) specifieke vorm van maatschappelijk - zoekgebied nieuwe studentensociëteit
- (swr-c) specifieke vorm van waarde - archeologische zone c
- (swr-ge) specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoering

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Gewijzigd :

Gewijzigd : 08.02.2017

bestemmingsplan Studentenhuisvesting
 Hotel Management School Maastricht

Gemeente Maastricht



Planstatus : ontwerp

Vastgesteld :

Datum : 24.11.2016

Schaal : 1:1000

Projectnummer : VPA 2016.51



NL.IMRO.0935.bpSthvHotelschool-ow01