

DagNachtOpvang/Social Hostel

Haalbaarheidsstudie DNO/SH, Severenstraat 18 Maastricht

30184858 | DEFINITIEF | version 3 | 02-04-2024



Inhoud

1 Onderzoeken

- 1.1 Bestemmingsplan
- 1.2 Archeologie
- 1.3 Geluid
- 1.4 Stikstofdepositie
- 1.5 Ecologie (Ecolybrium)
- 1.6 Bomeninventarisatie (Econsultancy)
- 1.7 Bodemonderzoek (Antea Group)
- 1.8 Asbestrapportage (GBB)

2 Inpassing

- 2.1 Bestaand
- 2.2 PvE
- 2.3 Nieuwe inpassing
- 2.4 Duurzaamheid

3 Conclusie

Colofon

Bijlagen

- B1 Bomeninventarisatie (Econsultancy)
- B2 Memo met bijlagen Stikstofdepositie (Arcadis)
- B3 Bestaande tekeningen
- B4 Asbestrapportage (GBB)
- B5 Verkennend bodemonderzoek (Antea Group)
- B6 Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek (Econsultancy)
- B7 Rapportage Quicksan Ecologische Waarden (Ecolybrium)
- B8 Plan van aanpak - veranderende aanpak asbestsanering (GBB)

Inleiding

De gemeente werkt aan een nieuwe dag- en nachtopvang met een social hostel in Maastricht. De plek is voor kwetsbare mensen die door omstandigheden geen (t)huis meer hebben en tijdelijk niet zelf aan een woning kunnen komen. Mensen krijgen er hulp op maat en begeleiding naar meer grip op het leven.

Na zorgvuldig zoeken heeft de gemeente gekozen voor de locatie Severenstraat 18 in Amby, het voormalige schoolgebouw.

Dag- en nachtopvang

De opvang is bedoeld als een tijdelijke plek voor maximaal 20 mensen. Deze mensen worden binnen 6 weken begeleid naar een andere woonplek. En ze worden geholpen met hun inkomen. Daarnaast zijn er activiteiten om een zinvolle dagbesteding te bieden.

Social hostel

Het social hostel is een woonplek waar mensen maximaal 2 jaar kunnen wonen onder begeleiding. Hier kunnen ook mensen vanuit de dag- en nachtopvang naar toe als er binnen 6 weken nog geen geschikte woning is gevonden. Of als niet duidelijk is wat deze persoon nodig heeft om weer zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen en mee te doen in de samenleving. Ook hier is er maximaal plek voor 20 mensen.

Bron: <https://www.thuisinmaastricht.nl/dag-en-nachtopvang-en-social-hostel-amby>



Deze haalbaarheidsstudie omvat een aantal onderzoeken alsmede een inpassing. De onderzoeken beschrijven een aantal randvoorwaarden, de inpassing geeft een mogelijke indeling van het terrein weer van wat mogelijk zou zijn maar is dus nog niet het definitieve ontwerp.

1 Onderzoeken

Op het perceel Severenstraat 18 te Maastricht bevindt zich een bestaand pand met een maatschappelijke bestemming. Volgens de BAG-informatie is hier een onderwijsfunctie aanwezig. Momenteel valt het pand onder leegstandsbeheer.

Uitgangspunt is om het bestaande pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hierdoor is het noodzakelijk om een aantal onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken hebben o.a. betrekking op wettelijke bebouwingsvoorschriften (bestemmingsplan), gezondheid (asbest en bodemverontreiniging), natuur (bomeninventarisatie, ecologie en stikstof) en cultuurhistorische waarden (archeologie).

De randvoorwaarden van het bestemmingsplan en de bomeninventarisatie bieden handvaten voor de inpassing die eveneens deel uitmaakt van deze haalbaarheidsstudie.



Afbeelding 1.1.1 - Luchtfoto met projectlokatie

1.1 Bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt beknopt ingegaan op de vigerende planologische regeling en de andere ruimtelijk relevante aspecten. Afgesloten wordt met een aantal conclusies en bevindingen.

Vigerende planologische regeling

Voor de gronden gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Amby, vastgesteld op 14 februari 2012.
- Facetbestemmingsplan Short Stay, vastgesteld op 5 januari 2016. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen volgens het vigerende bestemmingsplan toegestane woonfuncties tevens wonen in de vorm van short stay toe te staan. Bij short stay gaat het om een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, binnen een gestoffeerde en gemeubileerde woning. Daarmee is dit bestemmingsplan niet relevant in het kader van de voorliggende vraag.
- Facetbestemmingsplan Parkeren, vastgesteld 29 mei 2018. Dit bestemmingsplan schrijft voor dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de Maastrichtse parkeernormen.
- Facetbestemmingsplan Woningomzetting, vastgesteld 28 mei 2019. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het omzetten van woningen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur en het splitsen van woningen dan wel het omzetten van wooneenheden naar woningen. Daarmee is dit bestemmingsplan niet relevant in het kader van de voorliggende vraag.

In deze memo zal hieronder nader worden ingegaan op het bestemmingsplan 'Amby'.

Bestemmingsplan 'Amby'

In het bestemmingsplan 'Amby' gelden voor het terrein de volgende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen:

1. Maatschappelijk (enkelbestemming)
2. Bouwvlak (aanduiding binnen de bestemming Maatschappelijk)
3. Maximum bebouwingspercentage terrein: 50% (aanduiding binnen de bestemming Maatschappelijk)
4. Maximum bouwhoogte: 6 m (aanduiding binnen de bestemming Maatschappelijk)
5. Groen (enkelbestemming)
6. Waarde - Maastrichts erfgoed (dubbelbestemming)
7. Specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (aanduiding binnen de dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed)
8. Waterstaat - Beschermingszone Watergang (dubbelbestemming)

Ad 1, 2, 3 en 4. Maatschappelijk (enkelbestemming; bruine kleur op de verbeelding; zie afbeelding 1.1.2)

Ingevolge de bestemmingsomschrijving zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen.

Toegestane functies

Onder 'maatschappelijk' wordt volgens artikel 1 van het bestemmingplan verstaan: 'het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- a. begraafplaatsen;
- b. bibliotheken;
- c. gezondheidszorg;
- d. jeugdopvang;
- e. naschoolse opvang;
- f. onderwijs;
- g. openbare dienstverlening;
- h. praktijkruimten;
- i. religie;
- j. uitvaartcentra;
- k. verenigingen;
- l. welzijn;
- m. zorg.



Afbeelding 1.1.2 - Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Amby'

Onder 'additionele voorzieningen' wordt volgens artikel 1 van het bestemmingsplan verstaan: *'die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen. Hieronder zijn in ieder geval begrepen gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, speelvoorzieningen en straatmeubilair of daarmee vergelijkbare voorzieningen.'*

De term 'dienstverlening' is in artikel 1 van het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: *'het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.'*

De termen 'groenvoorzieningen', 'wegen', 'paden', 'parkeervoorzieningen', 'water', 'waterhuishoudkundige voorzieningen', 'begraafplaatsen', 'bibliotheken', 'gezondheidszorg', 'jeugdopvang', 'naschoolse opvang', 'onderwijs', 'openbare dienstverlening', 'praktijkruimten', 'religie', 'uitvaartcentra', 'verenigingen', 'welzijn' en 'zorg' zijn in het bestemmingsplan niet gedefinieerd.

De vraag is of de DNO en social hostel passend zijn binnen de vigerende bestemming. Beide functies worden in ieder geval niet met name genoemd. Relevante functies die wel genoemd worden, zijn: 'gezondheidszorg', 'jeugdopvang', 'welzijn' en 'zorg'. Hierbij wordt al opgemerkt dat de nieuwe functie zich niet uitsluitend op jeugdigen zal richten en daarmee behoeft die term niet verder te worden onderzocht.

Volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) dient voor de uitleg van een begrip in eerste instantie naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Indien het bestemmingsplan geen aanknopingspunten biedt dan dient aansluiting te worden gezocht bij hetgeen

in het algemeen gangbare spraakgebruik onder het begrip wordt verstaan. Daarbij dient het Groot woordenboek der Nederlandse Taal "Van Dale" als richtsnoer (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de AbRvS van 17 februari 2016, nr 201503793/1/A1).

Indien we naar Van Dale kijken dan wordt gezondheidszorg gedefinieerd als (1) hygiëne en (2) geneeskundige verzorging en verpleging. Zorg wordt in diezelfde Van Dale eveneens omschreven als 'geneeskundige verzorging en verpleging' en voorts als zorgsector, zijnde 'het hele terrein van de (medische) zorgverlening'. Verpleging wordt op haar beurt omschreven als 'het verplegen of verpleegd worden', waarbij onder verplegen wordt verstaan 'voorzien in de behoeften van'.

Volgens de aan de Rijksoverheid gerelateerde website www.volksgezondheidszorg.info wordt onder gezondheidszorg begrepen: *"het geheel van zorgverleners (en ondersteunend personeel), instellingen, middelen en activiteiten dat direct gericht is op instandhouding en verbetering van de gezondheidstoestand en/of de mogelijkheid om zelf regie te voeren, en op het reduceren, opheffen, compenseren en voorkomen van tekorten daarin."* Deze omschrijving sluit nauw aan bij de in Van Dale gehanteerde definities.

De definitie voor welzijn luidt in Van Dale: *'goede lichamelijke en geestelijke gezondheid'*. Welzijnszorg wordt omschreven als: *'zorg voor het geestelijke welzijn van patiënten in ziekenhuizen, van langdurig zieken en van mensen met een handicap door het bezighouden en het wekken van belangstelling'* alsmede *'zorg voor het geestelijk, onstoffelijk welzijn van de sociaal en economisch minderbedeelden (voor buitenlanders, ouderen, jongeren., door de bevordering van sport en recreatie, maatschappelijke dienstverlening, wijk- en samenlevingsopbouw enz.)'* en *'geheel van voorzieningen*

gericht op de vorming en de ontplooiing van de mens'.

De DNO en social hostel zijn met name gericht op het opvangen, begeleiden en bijstaan van mensen om ervoor te zorgen dat ze kunnen blijven functioneren als mens. Daarmee valt deze functie binnen de definities zoals die door Van Dale en de Rijksoverheid worden gehanteerd. Het bestemmingsplan laat zich er weliswaar niet expliciet over uit of nachtverblijf is toegestaan. Maar gelet op de ruime definitie, zou dat wel mogelijk moeten kunnen zijn. Immers de gemeente Maastricht heeft deze functie bijvoorbeeld ook toegekend aan gebouwen waar voorheen een bejaardenhuis aanwezig was.

Bebouwing, bouwvlak en maatvoering

Ingevolge artikel 8.2.1 t/m 8.2.3 van het bestemmingsplan gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- Gebouwen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'. Op de verbeelding is een maximaal bebouwingspercentage van 50% opgenomen. Dit geldt overigens voor het gehele aaneengesloten bestemmingsoppervlak.
- De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'. Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 6 meter aangegeven.
- Voor gebouwen voor additionele voorzieningen geldt dat (1) deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden opgericht, (2) ze uitsluitend in of achter de voorgevel van de aan weerszijden aangrenzende

percelen mogen worden gebouwd, (3) de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en (4) de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen.

Verder geldt dat op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd eveneens ondergronds gebouwd mag worden in één laag en direct aansluitend mogen tevens in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd. Op plaatsen waar geen hoofd- en bijgebouwen zijn, maar wel bij rechte gebouwd mogen worden, mag ondergronds gebouwd worden in één laag, met dien verstande dat de maximaal toegelaten oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden overschreden.

Ingevolge artikel 8.2.4 van het bestemmingsplan gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende regels:

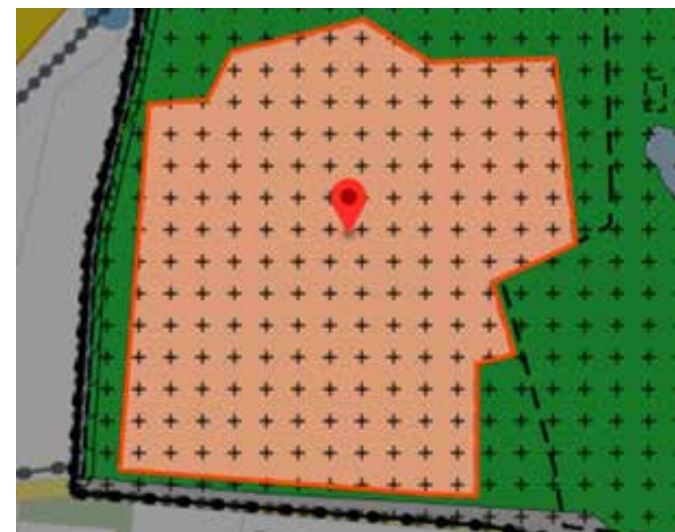
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter.
- De bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van

het ontwerp van het plan meer bedragen dan hierboven is voorgeschreven, dan mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is deze alinea uitsluitend van toepassing indien deze heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

Via binnenplanse afwijking kunnen burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van:

- De in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- 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:
 - de overschrijding van de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan.
- De maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken wordt vergroot:
 - tot maximaal 40 m ten behoeve van kunstwerken;
 - tot maximaal 40 m ten behoeve van vrijstaande waarschuwings- en/of communicatiemasten, met dien verstande dat deze masten op minimaal 40 m afstand van de bestemming 'wonen' dienen te worden opgericht



Afbeelding 1.1.3 - Uitsnede verbeelding rode omlijning is het bouwvlak dat tevens samenvalt met het bestemmingsvlak

- tot maximaal 5 m, gemeten vanaf de voet van de mast, ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten op daken;
- tot maximaal 10 m ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- De maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 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;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het

betreffende gebouw.

- Het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 m, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

Ten slotte kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Ad 5 Groen (enkelbestemming; groene kleur op de verbeelding; zie afbeelding 1.1.2)

Toegestane functies

De gronden met deze enkelbestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, park, plantsoen, bermen, beplantingen, sport- en speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, evenementen en additionele voorzieningen.

Onder gebruik strijdig met deze bestemming worden in ieder geval begrepen:

- Opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

- Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Bebouwing en maatvoering

Ingevolge artikel 7.2 van het bestemmingsplan gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, behalve gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen en gebouwen ten behoeve van sport- en spelvoorzieningen.
- Voor gebouwen voor additionele voorzieningen geldt dat (1) de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en (2) de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen.
- Voor bouwwerken, geen gebouwen gelden de volgende bouwhoogten:
 - Erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter.
 - Lichtmasten ten behoeve van de openbare verlichting maximaal 10 meter.
 - Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter.

Ten slotte kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Ad. 6 en 7 Waarde - Maastrichts erfgoed (dubbelbestemming; aangeduid met plustekens op de verbeelding; zie afbeelding 1.1.2)

Ingevolge de dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Bouwbeperkingen

Voor zover de bestemming 'Waarde - Maastricht Erfgoed' aan gronden is toegekend, gelden de volgende (beperkende) regels.

De gronden vallen geheel binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. Voor deze gronden geldt dat er slechts mag worden gebouwd indien:

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

Voor genoemde eisen gelden niet indien de oppervlakte van het plangebied kleiner is dan 2.500 m².

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

1. Door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;
2. Het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;

3. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

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:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. De verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
3. 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.

Aanlegvergunning/sloopvergunning

Verder dient voor de volgende activiteiten een aanlegvergunning dienen te worden verkregen:

1. 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 verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. Het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
3. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

4. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
6. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
7. Het aanleggen van een boomgaard;
8. Het scheuren van grasland;
9. Werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

Deze aanlegvergunningplicht is niet aan de orde indien de verstoringsoppervlakte minder dan 2.500 m² bedraagt of indien de ingreep maximaal 0,40 meter diep reikt.

Voor het slopen van een bouwwerk met een oppervlakte van ten minste 2.500 m² is een sloopvergunning noodzakelijk.

Ad. 8 Waterstaat - Beschermingszone watergang (dubbelbestemming, aanduiding met golflijntjes op verbeelding; zie afbeelding 1.1.2)

Toegestane functies

Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang.

Bouwbeperking

In afwijking van het bepaalde in de enkelbestemmingen is het binnen deze dubbelbestemming niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw

zijnde ten dienste van de hierboven genoemde toegestane functies, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

Via binnenplanse afwijking kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de opgenomen bouwbeperking voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in de voorgaande artikelen, mits:

- a De veiligheid en het functioneren van de watergang niet wordt geschaad;
- b Voldaan wordt aan regels behorende bij de ter plaatse geldende andere bestemming(en);
- c Terzake eerst advies is ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Aanlegvergunning

Voor de volgende activiteiten dient een aanlegvergunning te worden verkregen:

- a Het ontgronden, afgraven, vergraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- b Het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en alle daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c Het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen;
- d Van andere oppervlakteverhardingen;
- e Het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- f Het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,30 m;
- g Het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Het aanlegverbod geldt niet voor werkzaamheden die:

- a Het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.
- b Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

Een aanlegvergunning kan niet worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en het functioneren van de watergang, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoetgekomen. In dit kader dient advies te zijn ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Overige ruimtelijk relevante aspecten

Een aantal aspecten dient steeds te worden beschouwd indien sprake is van planologische wijzigingen. Deze hieronder kort worden besproken.

Archeologie & cultuurhistorie

Voor deze aspecten zijn reeds eisen opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor zover er gebouwd wordt of er ingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 40 cm en een groter verstoringsoppervlak beslaan dan 2.500 m², dient er onderzoek plaats te vinden. Dit is slechts anders indien het bouwplan uitsluitend betrekking heeft op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid. Zie voor verdere details Ad. 6 en 7 in deze memo.

Bodem

Naar verwachting zal hier de grond geroerd moeten worden. In het kader van het aanvragen van omgevingsvergunningen voor bouwen zal naar alle waarschijnlijkheid een verkennend bodemonderzoek alsmede een onderzoek naar PFAS en asbest door het bevoegd gezag worden verlangd.

Wanneer mocht blijken dat het initiatief niet binnen de regels van het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd, dan dienen ook in het kader van het bestemmingsplan/omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan deze onderzoeken te worden uitgevoerd.

Geluid

De voorziene functie is zelf niet geluidgevoelig en daarvoor hoeft dus geen onderzoek te worden uitgevoerd. Wel dient in het kader van de bouwvergunning een onderzoek naar de binnenwaarden te worden uitgevoerd. In het kader van de eventueel aan te vragen omgevingsvergunning milieu zal moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de geluidnormen. Hiervoor zal een onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Wanneer het initiatief binnen de regels van het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd, is een onderzoek naar verkeerslawaaï vanwege verkeersaantrekkende werking niet nodig. Indien blijkt dat het bestemmingsplan toch (op onderdelen) moet worden herzien dan zal er aandacht moeten worden besteed aan het aspect verkeerslawaaï.

Externe veiligheid

De voorziene functie kan mogelijk worden aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object (indien er sprake is van een oppervlakte van 1.500 m² of meer). Het betreft geen Bevi-inrichting. Onderzoek op het vlak van externe veiligheid is slechts aan de orde indien blijkt dat het bestemmingsplan (op onderdelen) moet worden herzien.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor situaties waar nieuwbouw aan de orde is, kan de ladder voor duurzame verstedelijking een rol spelen. Omdat de functie binnen het bestemmingsplan past en het in de lijn der verwachtingen ligt dat de bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan passen dan wel niet nadrukkelijk zullen worden vergroot, zal een 'Ladderonderzoek' niet nodig zijn.

Landschap

Dit lijkt gelet voor onderhavige situatie niet relevant. De locatie is al grotendeels groen ingepakt. Indien geen aanpassingen aan het bestemmingsplan nodig zijn is het in ieder geval niet nodig.

Luchtkwaliteit

Wanneer het initiatief binnen de regels van het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd, is een onderzoek naar luchtkwaliteit niet nodig. Indien blijkt dat het bestemmingsplan toch (op onderdelen) moet worden herzien dan zal er aandacht moeten worden besteed aan het aspect luchtkwaliteit.

Natuur (inclusief stikstof)

Omdat er deels op het terrein groen aanwezig is en gebouwen gesloopt gaan worden, is het raadzaam om een quickscan natuur te laten uitvoeren. Dit met het oog op de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

Voor de bouw- en gebruiksfase dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd.

Verkeer & parkeren

Wanneer het initiatief binnen de regels van het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd, is een onderzoek naar verkeer niet nodig. Indien blijkt dat het bestemmingsplan toch (op onderdelen) moet worden herzien dan zal er aandacht moeten worden besteed aan het aspect verkeer. In beeld dient dan te worden gebracht of er sprake is van een verkeersaantrekkende werking. Indien daarvan sprake is dient te worden aangetoond dat het wegnen het aan kan of welke maatregelen moeten worden getroffen om het aan te kunnen.

De parkeerbalans dient altijd te worden getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2017. Deze zijn onlangs aangepast. Voldaan dient te worden aan deze meest recente normen. Het plan dient een parkeerbalans (bestaande situatie en nieuwe situatie) aan te reiken ter beoordeling. Hierbij dient ook te worden gekeken naar fietsparkeren.

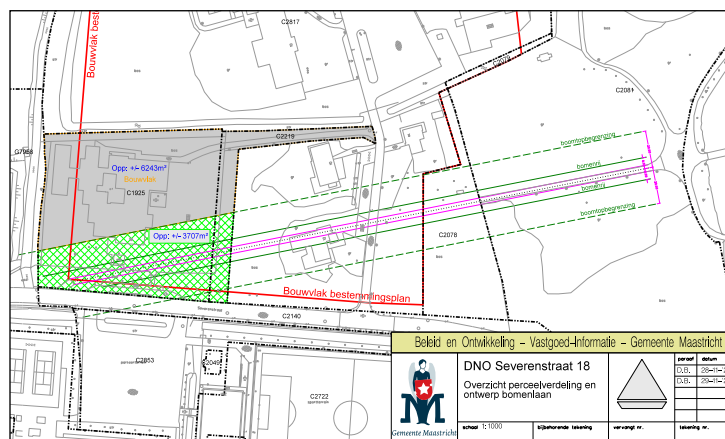
Water

Voor water dient in ieder geval overleg met het waterschap plaats te vinden indien er ingrepen nodig zijn binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'.

Conclusies en bevindingen

Op basis van het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken/bevindingen worden gedaan:

1. Het realiseren van een DNO en social hostel past functioneel binnen het bestemmingsplan.
2. Wat betreft de bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan, kan worden opgemerkt dat gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken moeten worden gerealiseerd. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter. Het bebouwingspercentage over het gehele bestemmingsvlak gerekend mag niet meer dan 50% bedragen.
3. Verder geldt dat op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd eveneens ondergronds gebouwd mag worden in één laag en direct aansluitend mogen tevens in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd. Op plaatsen waar geen hoofd- en bijgebouwen zijn, maar wel bij rechte gebouwd mogen worden, mag ondergronds gebouwd worden in één laag, met dien verstande dat de maximaal toegelaten oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden overschreden.
4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen op het gehele perceel worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende maximale bouwhoogten:
 - erf- en terreinafscheidingen: 2 meter voor de voorgevel en 1 meter achter de voorgevel;
 - antennes: 8 meter;
 - lichtmasten: 10 meter;
 - raywavers: 15 meter;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 meter.
5. Parkeren is op het gehele terrein bovengronds toegestaan. Voor ondergronds, zie de conclusie/bevinding onder punt 3.
6. Binnen de bestemming 'Groen' mag niet voor de DNO/Social hostel worden gebouwd.
7. Binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbeschermingszone watergang' mag niet voor de DNO/social hostel worden gebouwd.
8. Wanneer ingrepen dieper plaatsvinden dan 40 cm en een grotere oppervlakte beslaan dan 2.500 m² dan moet tevens aandacht worden besteed aan het onderdeel archeologie. Dit is slechts anders indien het bouwplan uitsluitend betrekking heeft op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid. Voor het slopen van het bestaande pand is mogelijk een sloopvergunning vereist (indien oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt). Ook dient te worden gekeken naar de omvang van de ingreep bij het bouwen. Daarvoor kan een aanlegvergunning benodigd zijn.



Afbeelding 1.1.4 - Projectie perceel, bouwvlak bestemmingsplan, zicht-as en fasering



Afbeelding 1.1.5 - Uitsnede luchtfoto BGT en kadastraal met daarover geprojecteerd het bouwvlak en het perceel

Oppervlaktes

Oppervlakte bouwvlak conform bestemmingsplan:	48.600 m ²
Maximaal te bebouwen oppervlak (50%):	24.300 m ²
Oppervlakte (grondgebonden) bestaande bebouwing Xonar binnen het bouwvlak:	4.836 m ²
Oppervlakte projectlokatie (perceel 1925 en 2219 tesamen):	9.950 m ²
Oppervlakte (grondgebonden) bestaande bebouwingen binnen het bouwvlak en perceel:	1.609 m ²
Oppervlakte (grondgebonden) bestaande bebouwing buiten het bouwvlak en perceel:	185 m ²

1.2 Archeologie

Gemeente Maastricht heeft het voornemen om een nieuwbouw DagNachtOpvang (DNO)/Social Hostel te realiseren op het terrein van het voormalige schoolgebouw Mosa Lira. Dit terrein is gelegen aan de Serverenstraat 18 te Maastricht (zie afbeelding 1.2.1). Om de nieuwbouw te realiseren dient het huidige schoolgebouw dat buiten gebruik is, gesloopt te worden. De nieuwbouw komt aan de noordkant van het perceel, op de locatie van de gesloopte school te liggen. Hier ten zuiden van, wordt ruimte gecreëerd om op termijn de zichtlijn van het voormalige landhuis door te trekken en middels boomaanplant te worden gevisualiseerd. Gemeente Maastricht heeft Arcadis Nederland B.V. gevraagd een haalbaarheidsstudie uit te voeren. Deze Quickscan Archeologie maakt hier onderdeel van uit.

Inleiding

Een QuickScan Archeologie wordt uitgevoerd om inzicht te verschaffen in de archeologische regelgeving, verwachting en waarden die zich in het plangebied bevinden of verwacht worden. Aan de hand van de resultaten wordt een inschatting gegeven van de risico's op het verstoren van archeologische resten binnen de planvorming. Daarnaast wordt er een advies opgesteld over de eventuele noodzaak tot archeologisch onderzoek en de mogelijke omgang met archeologische resten in het ontwerp. Een QuickScan Archeologie is geen KNA conform document en kan daarom niet ter onderbouwing dienen voor een omgevingsvergunning.

Voor deze QuickScan zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Archeologisch Informatiesysteem Archis3 (Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed (RCE)).
- Archeologische beleidskaart van gemeente Maastricht (S.E.B. Vastgoedbedrijf Gemeente Maastricht, 2008).
- Bestemmingsplan 'Amby' (gemeente Maastricht, onherroepelijk 14-02-2012).
- Geo(morfo)logische en bodemkaart (Alterra).
- Historisch topografische kaart uit 1930.

Resultaten

Wetgeving

Het juridisch- en beleidskader wordt gevormd door het Verdrag van Malta 1992, de Erfgoedwet 2016, de Monumentenwet 1988, de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het provinciaal beleid (provincie Limburg) en het gemeentelijk beleid (gemeente Maastricht).



Figuur 1 Topografische kaart van plangebied Social Hostel Maastricht

Afbeelding 1.2.1 - Topografische kaart van het plangebied.

Gemeentelijk beleid

Gemeenten verankeren de belangen van de archeologische monumentenzorg in hun bestemmingsplannen. Input hiervoor is veelal een gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze is gebaseerd op een archeologische verwachtingskaart, welke een actueel overzicht van de archeologische verwachtingen binnen de gemeentegrenzen

biedt. Maastricht had tot 31-12-2023 haar beleid voor archeologie vastgelegd op haar archeologische beleidskaart die een op een is overgenomen in de bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht (S.E.B. Vastgoedbedrijf Gemeente Maastricht, 2008) (Afbeelding 1.2.2). Voor het plangebied was het toen nog vigerende bestemmingsplan 'Amby' (2012) van kracht. Op het bestemmingsplan ligt



Afbeelding 1.2.2 - Beleidskaart van de gemeente Maastricht (S.E.B. Vastgoedbedrijf gemeente Maastricht, 2008)

de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' (Afbeelding 1.2.3). Via de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde = archeologische zone c' is het beleid van de dubbelbestemming af te lezen. Voor archeologische zone c geldt een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek bij plangebieden met een oppervlakte van 2500 m² of meer waarbinnen de werkzaamheden de bodem tot een diepte van minder dan 40 cm verstoren. Op 1 januari 2024 is de nieuwe erfgoedverordening van de gemeente Maastricht in werking getreden waarmee de omgang met archeologische vindplaatsen is geregeld middels de bepalingen in het omgevingsplan. Hierin zijn vooralsnog alleen de definities van archeologie opgenomen waardoor we bij dit onderzoek uit blijven gaan van de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Amby'.

Landschap

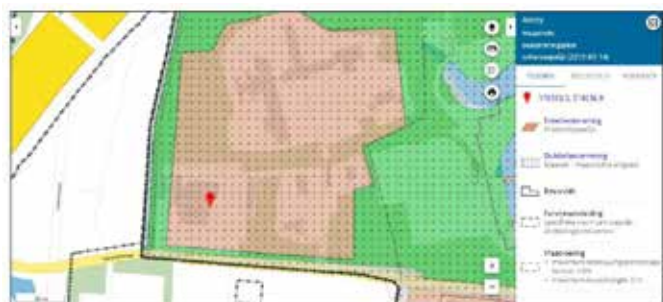
Het plangebied ligt op het terras van Geistingen in het Zuid-Limburgse terrassenlandschap. De riviersedimenten van het terras van Geistingen (ca. 13.000 – 9.000 BP) behoren tot de Formatie van Beegden, Laagpakket van Oost- Maarland uit het Weichselien en Holoceen. De Maasterrassen zijn ontstaan door een combinatie van tektonische activiteit en klimaatsveranderingen. Door tektonische opheffing en de afwisseling van ijstijden met warmere periodes sneed de Maas zich in de ijstijden in, en zette de Maas in de warmere periodes sediment af. Door deze afwisseling heeft de Maas zijn loop vaak verlegd. Het Geistingenterras is gevormd onder periglaciale omstandigheden, waarin sprake is van een brede rivierlakte met een vlechtend geulenpatroon. Het jonge terras wordt doorsneden door holocene restgeulen van de Maas.

Door de aanwezige bebouwing bevatten zowel de bodemkaart als de geomorfologische kaart geen gegevens voor het plangebied. Op basis van de beschikbare

gegevens is wel te achterhalen dat het plangebied in een rivierdalbodem ligt. Kenmerkend voor deze landschapsvorm in het omliggende gebied zijn poldervaaggronden of Ooivaaggronden. Beide zijn rivierkleigronden zonder minerale eerdlaag. Het verschil tussen de twee bodems is de afwezigheid of aanwezigheid van roest- en grijze vlekken die de invloed van grondwater tonen.

Historie

Het plangebied ligt in de landgoederenzone van Maastricht in het Zuid-Limburgse Heuvelland. De landgoederenzone heeft meer dan dertig kastelen, landhuizen en watermolens en strekt uit over de gemeenten Maastricht, Meerssen en Valkenburg. Amby, de buurt waar het plangebied ligt, valt hier ook onder samen met het landhuis 'Huis Severen' uit de achttiende eeuw. Het plangebied heeft op de historische kaart van 1930 een open zichtlijn met en twee lanen richting Huis Severen (Afbeelding 1.2.4).



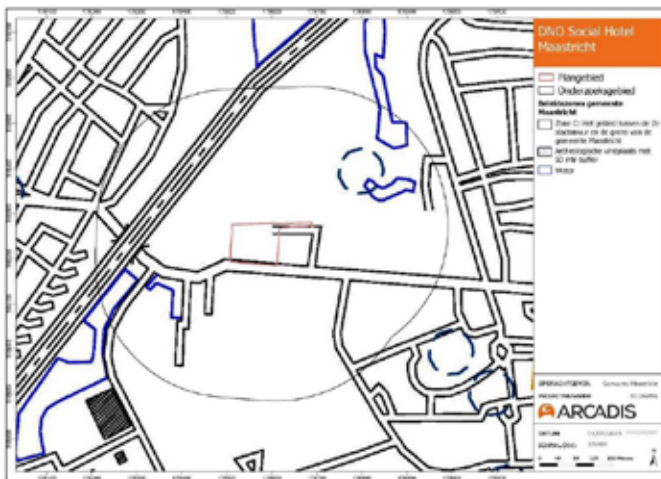
Afbeelding 1.2.3 - Bestemmingsplan "Amby" van gemeente Maastricht (onherroepelijk 14 februari 2012)



Afbeelding 1.2.4 - Omgeving van het plangebied in 1930 met "Huis Severen en de zichtlijnen"

Archeologie

De zoneringen op de archeologische beleidskaart van gemeente Maastricht zijn niet gekoppeld aan bekende archeologische waarden. Maastricht is daarentegen rijk aan vindplaatsen en AMK-terreinen (Afbelding 1.2.5). Het dichtstbijzijnde AMK-terrein ligt op 650 m afstand (16344). Het gaat om de oude dorpskern van Amby, gelegen ten oosten van het plangebied op een hoger Maasterras. De nederzetting komt uit ca. Laat Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. In de buurt van het AMK-terrein (16344) zijn ook diverse vondsten gedaan, waaronder vondsten uit de Romeinse Tijd. Op ca. 250 m afstand op hetzelfde terras als waarop het plangebied ligt, bevindt zich ook een vindplaats met een keramiek vondst uit de Romeinse Tijd (1107041). De vondst behoort niet tot een complex.



Afbelding 1.2.5 - Kaart met eerdere onderzoeksmeldingen en vondstlokalities in de buurt van het plangebied (Archis)

In de directe omgeving van het plangebied is in het verleden al eerder onderzoek uitgevoerd. Een overzicht hiervan is hieronder weergegeven.

- 2278988100, Archeopro, booronderzoek, maart 2010 (Deville, et al., 2010)

In maart van 2010 heeft ArcheoPro een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor Sportpark Geusselt te Maastricht. In opdracht van gemeente Maastricht moest ArcheoPro het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel toetsen door middel van verkennende boringen. Voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd was een hoge verwachting en een lage verwachting voor het Laat-Paleolithicum tot de Vroege Middeleeuwen. Bij de boringen is een matig tot diep geroerde bodem aangetroffen. Ook zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het plangebied heeft een negatief advies voor archeologisch vervolgonderzoek.

- 2074712100, BAAC B.V., bureauonderzoek, 2005 (Nales et al., 2005)

BAAC heeft in opdracht van projectgroep A2 Maastricht een bureauonderzoek uitgevoerd voor de A2 passage. Het huidige plangebied ligt ten oosten van 'deelgebied 2', een strook tussen Rothem in het noorden en het Europaplein in het zuiden. Het deelgebied ligt op het Geistingenterras gedeeltelijk in een restgeul. Het rapport heeft geen duidelijke visualisatie van de aanbevelingen van het grote deelgebied. Voor middelhoge en hoge archeologische verwachtingen wordt karterend archeologisch vooronderzoek aanbevolen. Voor de gebieden met een lage verwachting (restgeul), wordt de informatie die het kan opleveren over de geschiedenis en klimaatverandering wel als waardevol gezien. Om monsters te kunnen nemen, moet wel de ligging van de geul bepaald worden. Daarom raadde ze aanvullend booronderzoek aan.

- 2285742100, Arcadis, bureauonderzoek, mei 2010 (Bringmans, 2010)

Het desbetreffende rapport is een overzichtsdokument voor Archeologie binnen het project A2-Maastricht. Dit project is ter verbetering van de bereikbaarheid, doorstroming en leefbaarheid in Maastricht. Het rapport heeft geen kaarten of gebiedsaanduiding, waardoor eventuele locatie specifieke uitkomsten niet te relateren zijn aan het huidige plangebied. In dit rapport is de bureaustudie van BAAC B.V. uit 2005 opgenomen (zie 2074712100).

- 2289599100, VUHbs archeologie, booronderzoek, juni 2010 (Paulussen, et al., 2011)

In het kader van de reconstructie van de rijksweg A2 in Maastricht heeft VUHbs een booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied dat ruwweg tussen Rothem, Amby en Maastricht ligt. De opdrachtgever was Avenue2. Deelgebied 7 ligt direct ten westen van het huidige plangebied. De verstoringen in het deelgebied liggen verspreid, waardoor geen duidelijke verstoorde zones aangegeven kunnen worden. Het plangebied is geclassificeerd als een poldervaaggrond.

De gevonden grondlaag in de bodem lijkt te duiden op de aanwezigheid van een restgeul in de bodem. Ook zijn vondsten uit de IJzertijd en Romeinse Tijd aangetroffen aan de noordkant van het deelgebied, waaruit men de conclusie trekt dat hier mogelijk een dumpzone heeft gelegen. Het advies is een proefsleuvenonderzoek.

- 2310510100 en 2320530100, ADC ArcheoProjecten, bureau- en booronderzoek, 2011 (Beckers & Zuidhoff, 2012)

In 2011 heeft ADC ArcheoProjecten in opdracht van Avenue2 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor A2-traverse in Utrecht. Om de precieze ligging van de riviergeul en oostelijke oeverzone te bepalen, zijn 69 boringen gezet. De meest noordelijke boringen liggen ter hoogte van de Professor Quixstraat, zeker 1 km verwijderd van het huidige plangebied.

- 2347691100, ADC ArcheoProjecten, proefsleuvenonderzoek, 2011 (Drenth, et al. 2011)
- Net als de vijf eerdergenoemde onderzoeken is ook dit archeologische onderzoek van ADC ArcheoProjecten in opdracht van Avenue 2 en Projectbureau A2 Maastricht voor het verbeteren van de A2. Dit rapport betreft een verzameling van geo-archeologische booronderzoeken en inventariserende veldonderzoeken door middel van proefsleuven. Binnen het op Figuur 6 aangegeven onderzoeksgebied is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Bij het onderzoek is een spoor gevonden van een gracht uit de Nieuwe Tijd. Dit betreft mogelijk de gracht van een klein kasteeltje dat vroeger onderdeel was van de landgoederen zone.

Conclusie en advies

In deze Quickscan is gekeken naar het landschap, de historie en de archeologie in en binnen de directe omgeving van het plangebied waarbinnen het Social Hostel te Maastricht wordt gerealiseerd. Het plangebied ligt op het Geistingenterras (Weichselien en Holoceen) bestaande uit riviersedimenten van de Formatie van Beegden. Het Geistingenterras is gevormd onder periglaciale omstandigheden, waarin sprake is van een brede riviervlakte met een vlechtend geulenpatroon. Door de aanwezige bebouwing bevatten zowel de bodemkaart als de geomorfologische kaart geen gegevens voor het plangebied. Op basis van de beschikbare gegevens is wel te achterhalen dat in het plangebied een rivierdalbodem en poldervaaggronden of ooivaaggronden aanwezig is.

Het plangebied ligt ook binnen de landgoederenzone van Maastricht. Het plangebied had op de historische kaarten van 1930 een open zichtlijn en twee lanen richting Huize

Severen, een van de landhuizen van de landgoederenzone.

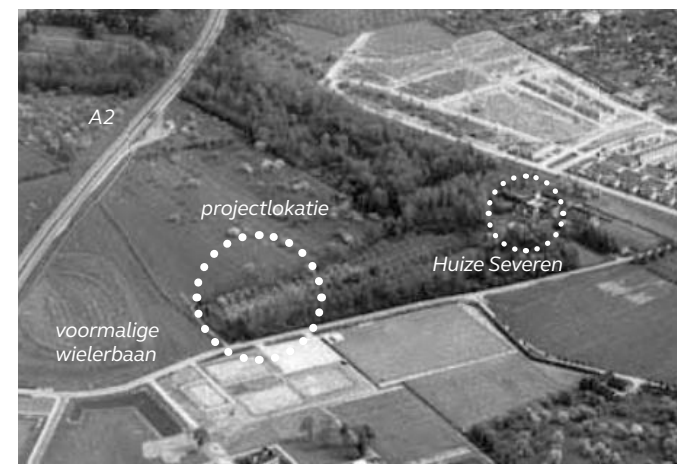
Uit eerdere archeologische onderzoeken is gekomen dat het plangebied potentie heeft voor de aanwezigheid van archeologische resten. Uit de bekeken bronnen komen echter geen bekende vindplaatsen of sterke aanwijzingen voor de aanwezigheid van vindplaatsen in het plangebied naar voren.

Op 15 juni 2023 heeft de gemeente Maastricht advies voor wel of geen onderzoek op dit terrein afgegeven. Zij hebben aangegeven dat archeologisch onderzoek voor deze werkzaamheden nog niet nodig is. Indien er toch archeologisch resten worden aangetroffen, dient hierover contact met de gemeente te worden opgenomen. Arcadis gaat mee in het advies van gemeente Maastricht om ten behoeve van de sloop van het schoolgebouw en de realisatie van het DNO/social hostel geen archeologisch onderzoek uit te voeren. Een definitief advies m.b.t. de noodzaak tot archeologisch onderzoek zal worden afgegeven wanneer voor de werkzaamheden vergunning wordt aangevraagd.

Referenties

- Beckers, I.S.J. & Zuidhoff, F.S. (2012). A2-Traversal te Maastricht: een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een geoarcheologisch booronderzoek (ADC Rapport 2709). ADC ArcheoProjecten.
- Bringmans, P. (2010). Overzichtsrapport Archeologie, Cultureel Erfgoed & Monumenten: Project A2-Maastricht. Avenue2.
- Deville, T., Houbrechts, S. & Orbons, J. (2010). Sportpark Geusselt, Maastricht: Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (ArcheoPro rapport nr. 1017). ArcheoPro.

- Drenth, E., Hazen, P.L.M. & Blom, E. (2011). Tien millennia bewoningsgeschiedenis in het Maasdal; Van jachtkamp tot landgoed langs de A2 bij Maastricht (Rapport nr. 3700). ADC ArcheoProjecten.
- Nales, T., Willems, J.M.J., Smits, E.R.A., Gruben, R.J.W.M. & Kwakkel, D.M. (2005). A2 passage Maastricht / Ruimte rond de A2 (BAAC rapport 05.195). BAAC B.V.
- Paulussen, R, Koot, K. & Wijnen, J. (2011). Verkennend Booronderzoek in Landgoederenzone / rijksweg A2 te Maastricht (Rapport nr. 242). Archeologisch Centrum Vrije Universiteit.
- Archeologische beleidskaart gemeente Maastricht (S.E.B. Vastgoedbedrijf Gemeente Maastricht, 2008)
- Ruimtelijkeplannen.nl/



Afbeelding 1.2.6 - Luchtfoto anno 1963, bron beeldbank RHCL

1.3 Geluid

Om in een vroeg stadium al inzicht te krijgen in de geluidsbelasting zijn o.b.v. een eerste schets al een aantal varianten beoordeeld vanwege het wegverkeer over de Rijksweg A2 ter plaatse van het plangebied.

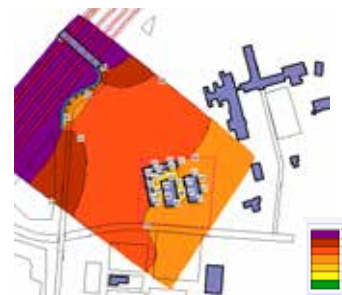
De bestemming blijft ongewijzigd, nl maatschappelijk. Dit betekent dat de geprojecteerde gebouwen niet geluidgevoelig zijn in de zin van de Wet geluidhinder. HGW procedures en toepassing dove gevels zijn daarmee niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel zaak het aspect geluid inzichtelijk te maken om zodoende een acceptabel akoestisch klimaat te garanderen.

Uit de berekeningen blijkt dat voor de eerste geschetste varianten (afbeelding 2.3.1-4) de geluidbelasting ten hoogste 55 dB bedraagt (geen aftrek van toepassing Wgh). Ondanks dat het hier een viertal verschillende typologiën van bebouwingen betreft zijn de geluidsbelastingen op de projectlocatie als gelijk te beschouwen.

Uitgaande van een acceptabel standaard binnenniveau van 33 dB (Bouwbesluit) komt dit neer op een geluidwering van de scheidingsconstructie van $55 - 33 = 22$ dB. Dit is reeds goed realiseerbaar met een standaard opbouw en heeft verder geen akoestische aandachtspunten.

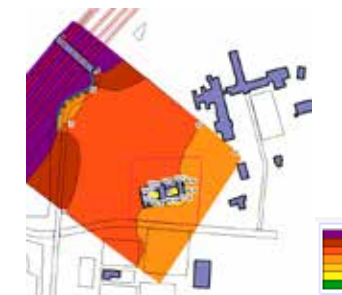
Geluidbelasting variant 1

- Geluidbelasting DNO/Social Hostel ten hoogste 55 dB (ex art. 110g Wgh)
- binnenniveau van 33 dB te voldoen is een karakteristieke geluidwering ($G_{A,d}$) van tenminste $55 - 33 = 22$ dB benodigd; dit is met een standaard opbouw goed realiseerbaar



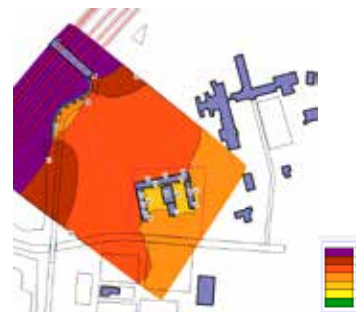
Geluidbelasting variant 2

- Geluidbelasting DNO/Social Hostel ten hoogste 55 dB (ex art. 110g Wgh)
- Om aan het gewenste binnenniveau van 33 dB te voldoen is een karakteristieke geluidwering ($G_{A,d}$) van tenminste $55 - 33 = 22$ dB benodigd; dit is met een standaard opbouw goed realiseerbaar



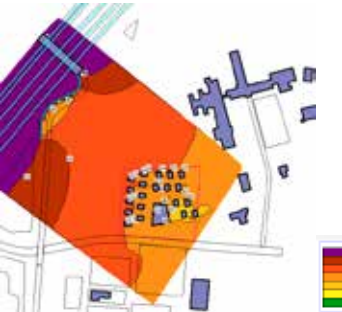
Geluidbelasting variant 3

- Geluidbelasting DNO/Social Hostel ten hoogste 55 dB (ex art. 110g Wgh)
- Om aan het gewenste binnenniveau van 33 dB te voldoen is een karakteristieke geluidwering ($G_{A,d}$) van tenminste $55 - 33 = 22$ dB benodigd; dit is met een standaard opbouw goed realiseerbaar



Geluidbelasting variant 4

- Geluidbelasting DNO/Social Hostel ten hoogste 55 dB (ex art. 110g Wgh)
- Om aan het gewenste binnenniveau van 33 dB te voldoen is een karakteristieke geluidwering ($G_{A,d}$) van tenminste $55 - 33 = 22$ dB benodigd; dit is met een standaard opbouw goed realiseerbaar



Afbeelding 1.3.1 - snelheidswaardes

Afbeelding 1.3.2.a/d - geluidbelastingen diverse typologiën

1.4 Stikstofdepositie

Onderdeel van de haalbaarheidsstudie is een stikstofberekening die de emissies in beeld brengt van de realisatiefase (inclusief sloop) en de gebruiksfase. Hiertoe is door Arcadis een memo opgesteld met bijbehorende bijlagen welke separaat zijn bijgevoegd. De berekeningen zijn gebaseerd op variant 3 welke een goede referentie is voor de verschillende varianten in algemene zin. Na keuze van een definitieve lay-out in het vervolgtraject kan deze berekening geupdate worden naar het daadwerkelijk ontwerp.

Hieronder volgen de uitgangspunten en rekenresultaten voor de stikstofdepositieberekeningen conform het memo van Arcadis d.d. 21 september 2023 (ref QFYSJZS35PKY-539578903-1000:0.1). Voor een volledige omschrijving verwijzen wij naar het memo dat als bijlage B2 is toegevoegd.

Methode

Onderstaande paragrafen beschrijven de gehanteerde rekenmethode.

Rekenmodel

De belasting van de Natura 2000-gebieden rondom de emissiebronnen is berekend met behulp van de online-applicatie Aerius-Calculator (versie 2022.2). Aerius-Calculator is een rekenprogramma om de verspreiding van stoffen in de lucht te simuleren. Daarnaast berekent het model hoeveel van die stoffen jaarlijks per hectare terecht komt (depositie).

Emissie door mobiele werktuigen en bouwverkeer

Gedurende de werkzaamheden, worden mobiele werktuigen ingezet. De uitstoot is afhankelijk van het brandstofverbruik, het aantal draaiuren, het motorische vermogen en de stageklasse van het materieel. Hierin zijn het aantal draaiuren en het motorische vermogen van het materieel projectafhankelijk. Voor de stageklasse is gebruik gemaakt van onderstaande richtlijnen.

Stageklasse

Voor dieselmaterieel gelden sinds 1997 emissievoorschriften. De EU-richtlijnen (97/68/EC en 2002/88/EC) bevatten normen voor de maximale uitstoot van luchtverontreiniging per vermogensklasse in gram/kWh. Er is sprake van invoering van vijf fasen van strenger wordende emissienormen. De verdeling in fasen is afhankelijk van het bouwjaar. De eerste fase werd geïmplementeerd in 1999, bij de tweede fase gebeurde dit tussen 2001 tot 2004, afhankelijk van de vermogensklasse van de motor. De derde fase verloopt in twee stappen: Stage IIIA voor motoren met een variabel toerental met bouwjaar 2006/2008 en Stage 111B voor

bouwjaar 2011/2013. De vierde fase (Stage IV) geldt vanaf 2014 (EU-richtlijnen 2004/26/EC) en de vijfde fase (Stage V) geldt vanaf bouwjaar 2019/2020 (Verordening EU 2016/1628).

Brandstof- en Ad Blue verbruik

Sommige mobiele werktuigen zijn uitgerust met een SCR1-katalysator. Deze katalysator zet uitgestoten stikstofoxiden (NOx) om in waterdamp en ammoniak (NH3). Veel van de werktuigen die ingezet worden tijdens de werkzaamheden, maken gebruik van deze SCR-katalysator. Omdat hierdoor meer ammoniak vrijkomt, is ook het Ad blue verbruik van de werktuigen van belang. Het Ad Blue verbruik is afhankelijk van het bouwjaar en vermogen van het werktuig en bedraagt volgens de AUB Methode van TNO2 tussen 3% en 6%. In voorliggend onderzoek is conform de methode van TNO de categorie werktuigen herleid en is het Ad Blue verbruik hierop toegepast.

Utiliteitsvoertuigen

Utiliteitsvoertuigen zijn wegvoertuigen die ook actief zijn op de bouwplaats, zoals kiepwagens en betonwagens. Er wordt onderscheid gemaakt tussen middelzware en zware utiliteitsvoertuigen:

- Middelzware utiliteitsvoertuigen: maximaal 19,5 ton en 2 wielassen.
- Zware utiliteitsvoertuigen: minimaal 20 ton en 3 wielassen.

Met de coëfficiënten uit de AUB Methode van TNO, rekent Aerius het aantal draaiuren van deze utiliteitsvoertuigen op de bouwplaats om in een NOx en NH3 emissie. In dit onderzoek zijn alle utiliteitsvoertuigen op de bouwplaats ingevoerd als Zware Utiliteitsvoertuigen.

Uitgangspunten

De gehanteerde uitgangspunten staan in onderstaande paragrafen per fase weergegeven.

Realisatiefase

De materieelinzet en bouwverkeer in de realisatiefase is afkomstig van de kostenramer van Arcadis. Deze gegevens zijn opgenomen in bijlage 1 van het memo.

De uitgangspunten in bijlage 1 van het memo zijn overgenomen en omgezet naar de voorgeschreven AUB-rekenmethode van TNO2.

Gebruiksfase

In de gebruiksfase is uitgegaan van 10 lichte motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarnaast is rekening gehouden met 2 zware motorvoertuigbewegingen per week.

Resultaten

In onderstaande paragrafen worden de rekenresultaten weergegeven.

Realisatiefase

De Aerius rapportage voor de realisatiefase is opgenomen in bijlage 2 van het memo:

- AERIUS_ projectberekening_20230921083005_ RealisatiefaseS6QKNykbQRvN .pdf

Voor de realisatiefase bedraagt de stikstofdepositie vanwege de projectbijdrage volgens de rekenresultaten 0,04 mol/ha/jaar. Hiermee is sprake van een tijdelijke toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Nature 2000-gebieden. Dit betreft het gebied Geuldal.

Er is hier sprake van een tijdelijke toename van de stikstofdepositie. Door verdere mitigatie zoals elektrificatie van het materieel kan dit mogelijk voorkomen worden. Wanneer niet verder gemitigeerd kan worden, bestaat de mogelijkheid een ecologische beoordeling uit te voeren. Hierbij worden de effecten van de tijdelijke toename van de stikstofdepositie op de natuur beoordeeld.

Gebruiksfase

De Aerius rapportage voor de gebruiksfase is opgenomen in bijlage 2 van het memo:

- AERIUS_ projectberekening_20230921085413_ GebruiksfaseRUCdZmJRNvNF.pdf

Voor de gebruiksfase bedraagt de stikstofdepositie vanwege de projectbijdrage volgens de rekenresultaten 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee is dus geen sprake van een permanente toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.



1.5 Ecologie

Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en er nieuwbouw te realiseren. Vanwege dit voornemen is het noodzakelijk vanuit de Wet natuurbescherming, dat er onderzocht wordt of de bebouwing geschikt is voor beschermde natuurwaarden (planten en dieren) om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats, als broedplaats voor vogels met jaarrond beschermde nesten of dat er planten aanwezig zijn die beschermd en/of bijzonder zijn.

Hieronder volgt de conclusie uit de rapportage “Quickscan Ecologische waarden” van Ecolybrum (kenmerk 23-1413, d.d. 5 november 2023). Voor een volledige omschrijving verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage B7 is toegevoegd.

Ter plekke van de ingreep- en onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Effecten op broedvogels treden dan ook niet op.

De te slopen bebouwing en de te amoveren bomen zijn ongeschikt om te dienen als vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen. Effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen zijn dan ook geheel uit te sluiten. Effecten op essentiële foerageergebieden en primaire vliegroutes treden eveneens niet op. Het gebied rondom de ingreeplocatie wordt door de keuze van de optimalisatie variant intact

gelaten. Het bestaande groen op de locatie wordt zelfs versterkt door de nieuwe landschappelijke inpassingen (zie eveneens afbeelding optimalisatie variant). Effecten op vleermuizen zijn dan ook op voorhand uit te sluiten. Het omliggende groen blijft eveneens gehandhaafd, zodat de foerageerfunctie van dat terrein gewaarborgd blijft.

Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten zoals, planten, dagvlinders, amfibieën, vissen, libellen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;

Effecten op mogelijk aanwezige hazelwormen dient te worden voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren in de minst kwetsbare periode of binnen de vrijstellingsperiode

(15 juli - 15 september). Is dit niet mogelijk dan dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om de aan/afwezigheid vast te stellen en om de soort eventueel te vangen en te verplaatsen (ontheffingsplichtig).

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie achten wij dan ook niet noodzakelijk, evenals het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming.



Afbeelding 1.5.1 - Bestaand gebouw omzoomd door groen gezien vanaf de Severenstraat

1.6 Bomeninventarisatie

Doel van het onderzoek was inzicht krijgen in de houtopstand. Daarnaast is er gekeken naar de ecologische waarde, bijdrage ecosysteemdiensten, dendrologie en beeldwaarde.

Hieronder volgt de conclusie uit de rapportage “Rapport bomeninventarisatie” van Econsultancy (rapportnummer 23060.001, d.d. 15 september 2023). Voor een volledige omschrijving verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage B1 is toegevoegd.

Er zijn 112 bomen op de onderzoekslocatie aanwezig. De groenstructuur bestaat uit een groene zoom rondom de bebouwing en enkele solitaire bomen. Er zijn meerdere bomen met gebreken en ziektes aangetroffen waarop actie ondernomen dient te worden, vanwege het risico op takbreuk, stambreuk en/of instabiliteit, of vanwege de plantenziekte (iepziekte). Het overgrote deel van de bomen is echter gezond en heeft een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar.

Geen van de bomen heeft een beschermde status. In de gemeente Maastricht is het echter wel nodig een vergunning aan te vragen om bomen te mogen kappen. Dit betreft alle bomen op de onderzoekslocatie met een stamomtrek van 15 cm of meer.

Alle houtopstanden op de onderzoekslocatie zijn mogelijk leefgebied van flora en fauna. Het verwijderen van deze houtopstanden kan een grote negatieve impact op de daar levende flora en fauna hebben. In deze bomeninventarisatie

is dat effect niet onderzocht. Dat kan wel onderzocht worden door middel van een Quickscan Flora en Fauna. Als het groen onderdeel uitmaakt van het leefgebied van soorten, dan is het niet zonder meer mogelijk dat te verwijderen.

De solitaire beuk, met nummer 83 is de enige boom die geschikt geacht wordt om te verplanten. Om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden, dient een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bijna alle bomen op de onderzoekslocatie zijn inheems. Alle bomen zijn een stuifmeelbron voor insecten. Daarnaast zijn de helft van de bomen een nectarbron en/of een voedselbron voor vogels. De zoete kers heeft al deze drie de eigenschappen.

Een deel van de bomen kon niet volledig beoordeeld worden, omdat deze begroeid zijn met klimop. Dit betreft de bomen 41, 49, 53, 56, 64, 66 t/m 68, 70 t/m 72, 78, 85, 88, t/m 90 en 92.

De bomen 53 t/m 72 konden wegens de aanwezigheid van bramen en/of dichte begroeiing niet op de juiste plek ingemeten en volledig geïnventariseerd worden. Deze ondergroei dient verwijderd te worden en de bomen dienen daarna herbeoordeeld te worden.

In het rapport van de bomeninventarisatie zijn onderstaande gegevens toegevoegd:

- overzichtskaart bomen;
- themakaart conditie;
- themakaart toekomstverwachting;
- themakaart boomveiligheid;
- inventarisatiegegevens.

Tabel 4.2 Aantal bomen per stamfiameterklasse.

Stamfiameterklasse [cm]	Aantal bomen
50 tot 80	14
20 tot 50	91
0 tot 20	7
Totaal	112

Tabel 4.3 Aantal bomen per hoogteklasse.

Hoogteklasse [m]	Aantal bomen
Meer dan 25	22
11 tot 25	53
6 tot 11	33
0 tot 6	4
Totaal	112

Tabel 4.4 Conditionele toestand geïnventariseerde bomen.

Conditieklasse	Aantal bomen
Goed	0
Redelijk	62
Matig	33
Slecht	11
Dood	6
Totaal	112

Tabel 4.5 Veiligheidscategorie geïnventariseerde bomen.

Veiligheidscategorie	Aantal bomen
Bomen zonder gebreken	15
Attentieboom	1
Risicoboom	96
Totaal	112

Tabel 4.7 Resultaten toekomstverwachting.

Categorie toekomstverwachting [jaar]	Aantal bomen
Meer dan 15	40
10 tot 15	27
5 tot 10	28
0 tot 5	8
Geen	9

Afbeelding 1.6.1 - Aantal tabellen uit het rapport v.d. bomeninventarisatie



Afbeelding 1.6.2 - Schematische weergave positie bomen en boomsort

1.7a Bodemonderzoek

In opdracht van de gemeente Maastricht is door Antea Group in april - juni 2023 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Severenstraat 18 te Maastricht.

Hierna volgt de samenvatting uit het rapport “Verkennend bodem- en asbestonderzoek” van Antea Group (projectnummer 0485578.100, revisie 02, d.d. 12 juli 2023). Voor een volledige omschrijving verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage B5 is toegevoegd.

Middels onderhavig bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740, de NEN 5707, NEN 5897 en CROW210 de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige bodem, funderingslagen en asfalt ter plaatse van de Severenstraat 18 te Maastricht in beeld gebracht.



Aanleiding

De aanleiding voor het verrichten van het onderzoek is de voorgenomen aankoop van het pand aan de Severenstraat 18 en de voorgenomen herinrichting (sloop en nieuwbouw).

Doel

De doelstelling van het onderzoek is meerledig:

- Het krijgen van inzicht in aanwezige verhardingen en funderingslagen waarin wordt gewerkt.
- Het bepalen van de teerhoudendheid van de te verwijderen asfaltverhardingen.
- Het bepalen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit waarin wordt gewerkt, zodat bepaald kan worden of er sprake is van een saneringsnoodzaak.
- Het bepalen van de (indicatieve) hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond en funderingsmaterialen.
- Het bepalen van de te hanteren veiligheidsklasse.
- Het doorlopen van eventuele ruimtelijke procedures (bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning (bouwen)).

Asfalt

De gemiddelde dikte van het asfalt bedraagt 6 cm en varieert van 5 tot 7 centimeter.

Uit het asfaltonderzoek blijkt dat het asfalt als niet-teerhoudend wordt aangemerkt.

Fundering en bouwstoffen

De puinlaag (fundering, niet zijnde bodem) in de boringen

1 en 2 (0,15 - 0,50 m -mv.) onder de klinkerverharding van de kiss&ride zone is, indicatief getoetst als bodem conform de Wet bodembescherming (Wbb), licht verontreinigd met kobalt, kwik, minerale olie, PAK en PCB's.

De sintellaag (niet zijnde bodem) in de ondergrond van boring 8 (0,50 - 0,65 m -mv.), is (indicatief getoetst als bodem) sterk verontreinigd met zink, matig verontreinigd met nikkel en barium en licht verontreinigd met diverse andere zware metalen en PAK.

In de ondergrond van de boringen 9 en 10 is vanaf 0,30 tot maximaal 0,75 m -mv. een silexlaag (niet zijnde bodem) aanwezig die indicatief getoetst als bodem licht verontreinigd is met zink en molybdeen.

Grond

In de boven- en ondergrond tot maximaal 2,0 m -mv. is overwegend (m.u.v. de boringen 9, 17 en 22) sprake van licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB's.

De zwak sintel en sporen kolenhoudende zandlaag in de ondergrond van boring 9 (0,75 - 1,2 m -mv.) is sterk verontreinigd met barium, arseen, koper, lood, zink en PAK. In de sporen kolen- en baksteenhoudende zandlaag van boring 9 (1,20 - 1,50 m -mv.) is een sterke verontreiniging met zink en arseen aangetoond.

In de matig slakken- en koolhoudende leemlaag in de ondergrond van boring 17 (0,80 - 1,00 m -mv.) is een sterke verontreiniging met zink gemeten.

In de bovengrond van boring 22 (0,24-0,45 m -mv.) is een sterke verontreiniging met zink en een matig verontreiniging met arseen aanwezig in de sterk slakken-, zwak beton- en aardewerkhoudende zandlaag.

De sterke metalenverontreiniging (m.n. zink en arseen) is over het algemeen te relateren aan de bijmengingen met sintels of slakken.

Grondwater

In het grondwater is maximaal een licht verhoogde gehalte aan barium gemeten.

Verkendend asbestonderzoek

Omdat onder de asfaltverharding en klinkerverharding van de kiss&ride zone sprake is van een onbekende funderingslaag en t.p.v. de rest van de onderzoekslocatie mogelijk ook sprake kan zijn van asbestverdachte bijmengingen, is de locatie bestempeld als verdacht op het voorkomen van asbest.

Op maaiveld en in het opgegraven en opgeboorde materiaal zijn visueel geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. In de fijne fractie (< 20mm) van de meest verdachte (meng)monsters van de bodem en puinlaag is geen asbest aangetoond. Derhalve kan gesteld worden dat de locatie onverdacht is voor asbest in de bodem en funderingslagen. Wij achten deze resultaten representatief voor de aanwezige bodem en funderingslagen (niet zijnde bodem) op de gehele onderzoekslocatie.

Veiligheidsmaatregelen

Op de onderzoekslocatie is conform de CROW 400 voor het overgrote deel van de voorgenomen (graaf)werkzaamheden de veiligheidsklasse 'basishygiëne' van toepassing. Voor de werkzaamheden in de sterk met metalen (lood) verontreinigde grond t.p.v. boring 9 (0,75 - 1,20 m -mv.) is

sprake van de veiligheidsklasse rood niet-vluchtig.

De in onderhavig rapport bepaalde veiligheidsklassen voor de grond en bouwstoffen zijn voorlopige veiligheidsklassen, waarbij voor de bouwstof uit is gegaan van de worst-case situatie. De aannemer dient de definitieve veiligheidsklassen en bijbehorende maatregelen te verwerken in een V&G-plan uitvoeringsfase

Risico's toekomstige bestemming en aanbevelingen

Op basis van een berekening met Sanscrit (zie bijlage 14) kan worden geconcludeerd dat er o.b.v. het worstcase gemeten gehalte aan lood in monster 09-4 (0,75 - 1,20 m -mv.) in de huidige situatie geen sprake is van onaanvaardbare humane risico's voor de toekomstige functie.

De sterke verontreiniging in de bodem is alleen in boring 022 (0,24 - 0,45 m -mv.) ter plaatse van het asfaltpad in de bovengrond aanwezig. De overige verontreinigingen is van 0,50 tot 0,65 m -mv. (sintels) of vanaf 0,75 tot maximaal 1,50 m -mv. (bodem) aanwezig. Omdat de sterke loodverontreiniging (boring 09: 0,75 - 1,20 m -mv.) momenteel niet in de leeflaag (0,5 meter) aanwezig is, is er in deze situatie geen sprake van humane risico's.

Afhankelijk van de toekomstige herinrichtingsplannen (verwijderen verharding en verlagen maaiveld) kunnen mogelijk wel contactmogelijkheden met de verontreiniging en risico's ontstaan. Zodra de sterke verontreiniging met lood wel in de leeflaag aanwezig is, zijn er volgens de Sanscrit-berekening theoretisch wel humane risico's aanwezig.

De sterke metalenverontreinigingen zijn te relateren aan bijmengingen met sintels of slakken die hoofdzakelijk in de ondergrond aanwezig zijn en zeer waarschijnlijk samenhangen met de voormalige paden. Aangezien deze

paden vanaf minimaal 1850 tot ca. 1956 aanwezig waren is sprake van een historische verontreiniging (ontstaan voor 1987).

Voor zowel de huidige bestemming Maatschappelijk en Groen (Wonen met tuin) als de toekomstig bestemming bebouwing met de functie DNO (Wonen met tuin) is onder de Wet bodembescherming vanuit milieuhygiënische redenen geen saneringsnoodzaak.

Er is conform de Wet bodembescherming waarschijnlijk sprake van een geval van ernstig bodemverontreiniging welke in de huidige situatie niet spoedig gesaneerd hoeft te worden. Indien meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt verzet is een procedure Wet bodembescherming (saneringsplan of BUS-melding) noodzakelijk. Omdat de omvang van de sterk verontreinigde grond en sintellaag middels onderhavig onderzoek niet bepaald kan worden, wordt aanbevolen om afhankelijk van de toekomstige terreininrichting (m.n. bebouwing/verharding) en graafwerkzaamheden, de omvang van de sterke verontreinigingen nader in kaart te brengen.

Afhankelijk van de locatie en diepte van de ontgravingen t.b.v. van voorgenomen ontwikkeling/herinrichting kan eventueel een nader bodemonderzoek worden verricht om de verontreinigingen in de grond nader te bepalen.

Hierbij wordt geadviseerd om het nader onderzoek uiterlijk voor de sloop/verwijdering van de funderingen en verwijdering van de verhardingen te verrichten om ongewenste verspreiding van verontreinigingen te voorkomen. De sloop van het gebouw (tot maaiveld zonder grondverzet) kan eventueel gefaseerd worden verricht. Wel wordt geadviseerd het nader onderzoek na de sloop van het gebouw uit te voeren, i.v.m. de in het schoolgebouw aangetroffen asbesthoudende materialen.

Doorkijk naar Omgevingswet

Na aankoop van de locatie zal het nu aanwezige pand worden gesloopt en zal er nieuwbouw plaatsvinden. Het nieuwe gebouw krijgt de functie dag- en nachtopvang (Social Hostel).

In het nieuwe gebouw zullen meer dan 2 uur per dag mensen verblijven. Daarom is er sprake van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de bruidsschatregels) volgt dat bij overschrijding van de Waarde Toelaatbare Kwaliteit van de Bodem (WTKB; deze wordt overschreden indien in meer dan 25 m³ grond de gemiddelde waarde voor tenminste één stof groter is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit) sanerende maatregelen moeten worden getroffen. De sanering kan bestaan uit het ontgraven van de verontreiniging of door het afdekken van de verontreiniging door het aanbrengen van een leeflaag of duurzaam aaneengesloten verhardingslaag. Op de locatie zijn (plaatselijk) verontreinigingen met zware metalen en/of PAK aanwezig die de interventiewaarde overschrijden. Deze zijn nog onvoldoende ingekaderd om met zekerheid te stellen dat de WTKB niet wordt overschreden. Aanbevolen wordt om bij de planontwikkeling (toekomstige inrichting) rekening te houden met de aanwezige verontreinigingen. Vanuit duurzaam en efficiënt bodembeheer zouden deze verontreinigingen bij voorkeur afgedekt moeten worden met toekomstige bebouwing en/of verharding.

Aanbevolen wordt om aanvullend onderzoek pas te verrichten indien de toekomstige inrichting bekend is. Doel van het aanvullend onderzoek is om inzicht te krijgen of de WTKB wordt overschreden en inzicht te krijgen in de omvang van de te treffen saneringsmaatregelen. Overigens

kunnen de initiatiefnemer en de gemeente werken met maatwerkvoorschriften indien:

- Dat noodzakelijk is in het kader van de bescherming van de gezondheid van bewoners/gebruikers van de locatie.
- Indien de bruidsschatregels onevenredig streng zijn ten opzichte van het huidige (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) in Maastricht gehanteerde bodembeleid.

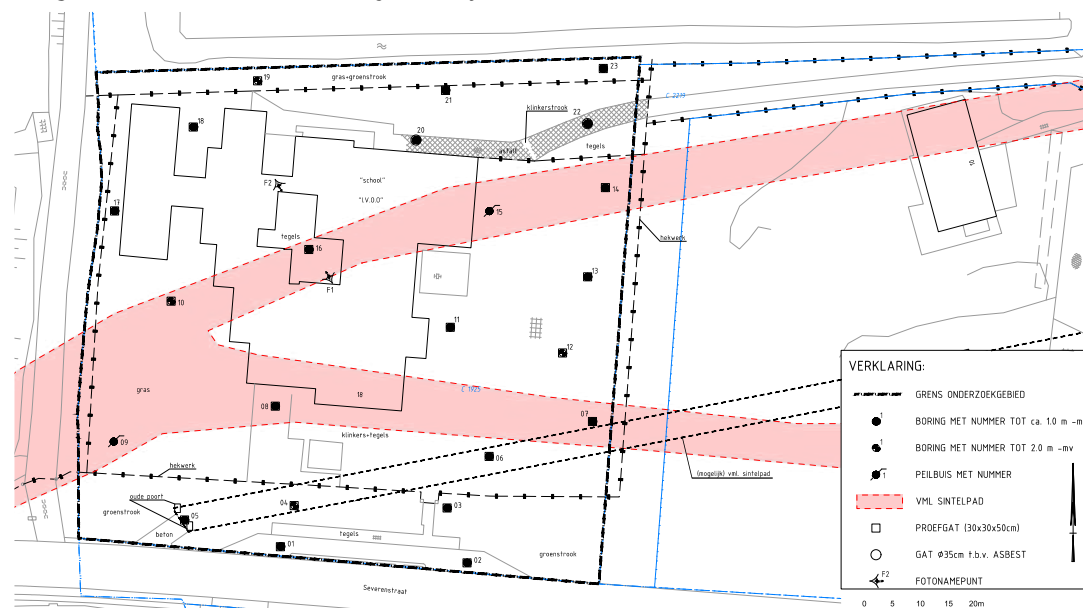
De beoogde functie dag- en nachtopvang (Social Hostel) past binnen het huidige bestemmingsplan. Deze gaat via het overgangsrecht automatisch over in het omgevingsplan. Aangezien er geen functie wijziging in het bestemmingsplan /omgevingsplan is het meewegen van de bodemkwaliteit bij

het evenwichtig toedelen van functies aan locaties niet aan de orde.

In de Omgevingswet staat de activiteit centraal. Of bij een bepaalde activiteit sprake is van graven groter dan de interventiewaarde of graven kleiner dan de interventiewaarde is afhankelijk van de contour van de geplande activiteit en de bodemkwaliteit binnen die contour.

In bijlage 15 is een nadere toelichting zoals aangeleverd door de gemeente Maastricht op bovenstaande punten opgenomen.

Voorname conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.



Afbeelding 1.7.1 - Tekening met onderzoekspunten, afkomstig uit rapport Antea

1.7b Bodemonderzoek

In opdracht van de gemeente Maastricht is door Econsultancy een aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Severenstraat 18 te Maastricht.

Hierna volgt de conclusie en advies uit het rapport “Aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek” van Econsultancy (rapportnummer 15146.019, versie D2, d.d. 29 januari 2024). Voor een volledige omschrijving verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage B6 is toegevoegd.

Conclusie en advies

Uit de milieuhygiënische beoordeling (stap 3) is gebleken dat er géén sprake is van onaanvaardbare humane risico's. Uit de doelmatigheidstoets is verder gebleken dat sanering van deze verontreiniging(en) in de leeflaag niet doelmatig is.

Conform het bodembeleid (beleidsneutrale overgang naar de Omgevingswet) van de gemeente Maastricht is derhalve het uitvoeren van een bodemsanering op de locatie niet noodzakelijk en zijn er géén belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Indien op locatie (graaf)werkzaamheden gaan plaatsvinden dient hiervoor tijdig in het Omgevingsloket een melding gedaan te worden conform het Besluit activiteiten leefomgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de activiteiten “graven boven interventiewaarde” en “graven kleiner of gelijk aan de interventiewaarde”.

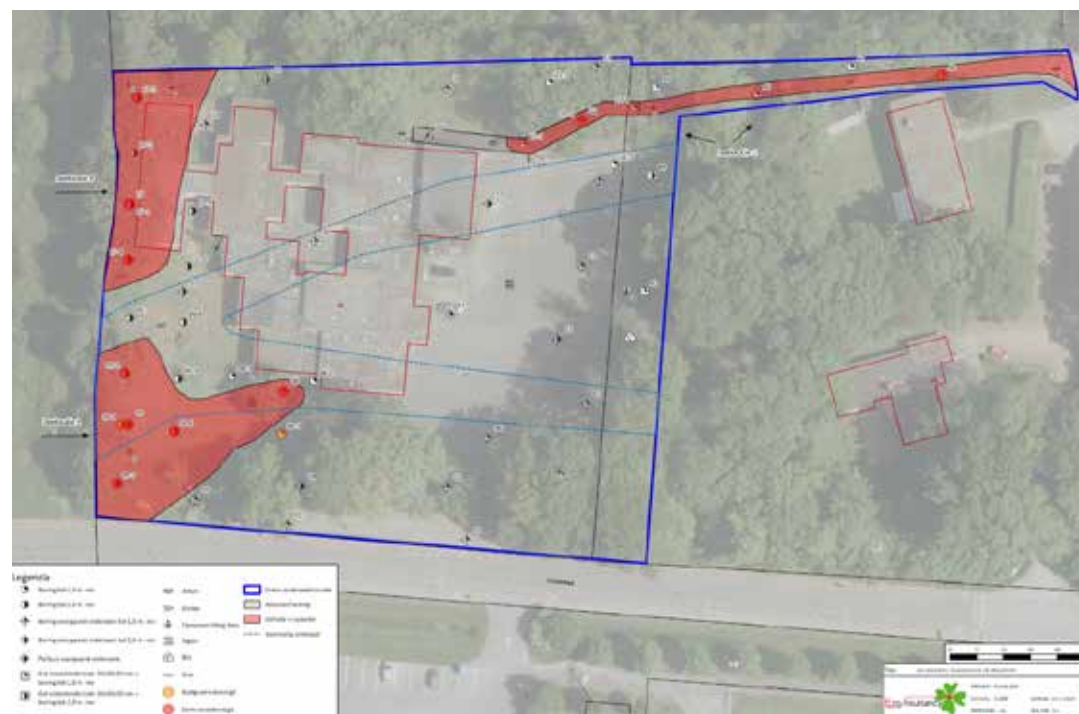
De melding “saneren” is op onderhavige locatie niet van toepassing. In de omgevingsvergunning bouwen

zullen vergunningsvoorschriften worden opgenomen hoe om te gaan met de aanwezige sterk verontreinigde grond. Voor zover gelegen binnen de begrenzing van de omgevingsvergunning.

Conform CROW-publicatie 400 “Werken in en met verontreinigde bodem” is voor werkzaamheden in de bovengrond op onderhavige locatie géén veiligheidsklasse van toepassing, volstaan kan worden met de ‘basishygiëne’. Plaatselijk (deellocatie A) dient bij werkzaamheden in de

ondergrond echter rekening gehouden te worden met de veiligheidsklasse ‘rood, niet vluchtig’ (op basis van lood).

Indien op de locatie bij (grond)werkzaamheden onverhoopt (in de bovengrond) lagen sintels/slakken of grond met sterke bijmengingen aan slakken/sintels worden aangetroffen wordt geadviseerd om deze te verwijderen om eventuele verspreiding naar elders op de locatie zoveel mogelijk te voorkomen.



Afbeelding 1.7.2 - Tekening met onderzoekspunten, afkomstig uit rapport Econsultancy

1.8 Asbest

In opdracht van de gemeente Maastricht is door GBB een Asbestinventarisatierapport conform Procercertificaat asbestinventarisatie opgesteld ten behoeve van de Severenstraat 18 te Maastricht.

Hierna volgen een aantal passages uit het rapport “Asbestinventarisatierapport conform Procercertificaat asbestinventarisatie” van GBB (projectnummer 21-2207, versie 1, d.d. 31 augustus 2023) om een indruk te geven van de constateringen. Voor een volledige omschrijving verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage B4 is toegevoegd.

Op basis van de rapportage kunnen de beschreven asbesttoepassingen worden gesaneerd en kan het gebouw worden gesloopt tot niveau maaiveld, rekening houdend met eventueel in dit rapport vermelde beperkingen, uitsluitingen en/of vermoedens.

Gezien de omvang van schillende asbesttoepassingen en het feit dat deze asbesthoudendetoepassingen onderdeel zijn van de elementen waaruit het gebouw is opgetrokken wordt geadviseerd om vooraf een constructeur mee te laten kijken naar de meeste veilige saneringsvolgorde, eventueel in samenwerking met een arbeidshygiënist.

Daarnaast wordt geadviseerd om voorafgaand aan de aanbesteding of in combinatie daarmee een proefsanering van tenminste een dakvlak, stuk gevel en binnenwand. Zo kunnen eventuele uitdagingen vooraf worden beperkt en ingekaderd.

Overzicht van asbesthoudende toepassingen (par 2.2. uit het rapport):

Bron 1 - plaatmateriaal

Het platte dak van het grootste deel van het pand is voorzien van asbesthoudende sandwich dakplaten. De gebruikte dakplaten bestaan uit een dubbele hechtgebonden asbestplaten met daartussen een rubberen isolatielaag en een houten regelwerk. De platen zijn van buitenaf op de balklagen en dakliggers bevestigd en kunnen derhalve enkel verwijderd worden in een buitensituatie in combinatie met de verwijdering van het dakpakket dat aan dakplaten bevestigd zit (bitumen / dakbedekkingen, aanvullende isolatielagen en platen op dakplaten). Het betreft een hechtgebonden toepassing welke in goede staat verkeert, zodoende is er geen direct blootstellingsrisico en is saneren niet direct noodzakelijk. Eigenaar dient beheersmaatregelen te treffen.

Bron 2 - plaatmateriaal (puivulling)

Het platte dak van het grootste deel van het pand is voorzien van asbesthoudende sandwich dakplaten. De gebruikte dakplaten bestaan uit een dubbele hechtgebonden asbestplaten met daartussen een rubberen isolatielaag en een houten regelwerk. De platen zijn van buitenaf op de balklagen en dakliggers bevestigd en kunnen derhalve enkel verwijderd worden in een buitensituatie in combinatie met de verwijdering van het dakpakket dat aan dakplaten bevestigd zit (bitumen dakbedekkingen, aanvullende isolatielagen en platen op dakplaten). Het betreft een hechtgebonden toepassing welke in goede staat verkeert, zodoende is er geen direct blootstellingsrisico en is saneren niet direct noodzakelijk. Eigenaar dient beheersmaatregelen te treffen.

Bron 3 - plaatmateriaal gevelbeplating

Tegen de buitengevel is op diverse posities asbesthoudend plaatmateriaal bevestigd. Het betreft een hechtgebonden toepassing welke in goede staat verkeert, zodoende is er geen direct blootstellingsrisico en is saneren niet direct noodzakelijk. Eigenaar dient beheersmaatregelen te treffen.

Bron 4 - plaatmateriaal wandbeplating

In de gevels maar ook als binnenwanden zijn een soortgelijke sandwichpanelen toegepast als in het dak. Het betreft een hechtgebonden toepassing welke in goede staat verkeert, zodoende is er geen direct blootstellingsrisico en is saneren niet direct noodzakelijk. Eigenaar dient beheersmaatregelen te treffen.



Bron 5 - plaatmateriaal losstaand

Buiten het pand staan tegen de gevel een aantal losse stukken asbesthoudend plaatmateriaal. Het betreft een hechtgebonden toepassing welke in redelijke staat verkeert, zodoende is er geen direct blootstellingsrisico en is saneren niet direct noodzakelijk. Eigenaar dient beheersmaatregelen te treffen.

Bron 6 - beglazingskit

Er is asbesthoudende beglazingskit aangetroffen in de gevelkozijnen. Het betreft een hechtgebonden toepassing welke in goede staat verkeert, zodoende is er geen direct blootstellingsrisico en is saneren niet direct noodzakelijk. Eigenaar dient beheersmaatregelen te treffen.

Bron 7 - beglazingskit

Er is asbesthoudende beglazingskit aangetroffen in de binnenpuien en -deuren. Het betreft een hechtgebonden toepassing welke in goede staat verkeert, zodoende is er geen direct blootstellingsrisico en is saneren niet direct noodzakelijk. Eigenaar dient beheersmaatregelen te treffen.

Bron 8 - pakking

Er is een asbesthoudende pakking aangetroffen in het kraantje van één van de brandslanghaspels. Het betreft een niet-hechtgebonden toepassing welke in goede staat verkeert en bovendien vrijwel volledig is afgeschermd, zodoende is er geen direct blootstellingsrisico en is saneren niet direct noodzakelijk. Eigenaar dient beheersmaatregelen te treffen.

Bron 9 - pakking

Er zijn asbesthoudende pakkingen aangetroffen tussen de flenzen van de gasleiding in het gasmeterhok. Het betreft een niet-hechtgebonden toepassing welke in goede staat verkeert en bovendien vrijwel volledig is afgeschermd, zodoende is er geen direct blootstellingsrisico en is saneren niet direct noodzakelijk. Eigenaar dient beheersmaatregelen te treffen.

Overzicht van niet asbesthoudende toepassingen (par 2.3 uit het rapport):

- Montagekit;
- stopverf;
- tegellijm en -voegsel;
- bitumen stortstrook;
- pakkingen;
- bitumen dakbedbedekking;
- bitumen waterkering.

Veiligheid:

Hierna volgt een aantal passages uit het rapport “Plan van aanpak, aanpak veranderende asbestsanering” van GBB (projectnummer 23JPG135, versie 1.1, d.d. 17 oktober 2023) als gevolg van de aangetroffen asbesthoudende materialen. Voor de volledige omschrijving verwijzen wij naar het rapport dat als bijlage B8 is toegevoegd.

Het doel van het onderhavige asbestadvies is om te komen tot een veilige, werkbare uitvoeringswijze waarin de belangen van de diverse partijen zijn meegenomen. Het vertrekpunt is om zoveel als mogelijk binnen de bestaande wettelijke kaders te werken, echter daar waar discrepanties ontstaan - of de veiligheid in het gevaar komt - dient een veilige en praktische oplossing bedacht te worden, nog altijd op een manier dat medewerkers en de omgeving niet worden blootgesteld aan mogelijk vrijkomende as-bestvezels bij de uit te voeren activiteiten.

2 Inpassing

Als onderdeel van deze haalbaarheidsstudie zijn een aantal varianten onderzocht om te beoordelen of de randvoorwaarden uit de diverse onderzoeken de beoogde planvorming toelaten. Op basis van deze varianten is een voorkeursvariant gekozen. Dat wil echter niet zeggen dat dit ook het uit te voeren plan wordt.

De inpassingen zijn gebaseerd op de randvoorwaarden uit een aantal onderzoeken. Hierbij zijn met name het bestemmingsplan (begrenzing bouwvlak, maximale hoogte) en/of de bomeninventarisatie maatgevend.

Daarnaast zijn er ook stedenbouwkundige uitgangspunten waarmee rekening gehouden moet worden; het herstellen van de zicht-as met een aan weerszijden vrij te houden zone ten behoeve van (grote) bomen.

Op basis van het ruimtelijk Programma van Eisen zijn een aantal terreinindelingen onderzocht die zijn weergegeven in een 4-tal varianten. Bij deze varianten zijn onderstaande aspecten afgewogen:

- 1 of 2 bouwlagen;
- binnen het bouwvlak of ook erbuiten (t.p.v. de huidige bebouwing);
- het kappen van bomen.

Het kappen van bomen is overigens ook noodzakelijk om de zicht-as te herstellen.



Afbeelding 2.1.1 - Luchtfoto

2.1 Bestaand

Documentatie

Van de bestaande bebouwing en terrein zijn weinig gegevens beschikbaar.

Van het hoofdgebouw zijn geen tekeningen in het archief aanwezig. Alleen een ontruimings-plattegrond afkomstig uit het gebouw zelf geeft schematisch weer hoe de indeling van het gebouw is.

Van de westvleugel, waarvan de tekeningen dateren uit 1992, zijn wel een aantal tekeningen beschikbaar.

Behoudens een algemeen beschikbare situatietekening is er geen terrein/verhardingstekening beschikbaar. Ook ondergrondse infrastructuur is niet inzichtelijk/beschikbaar.

Van de bomen is een separate bomeninventarisatie, inclusief digitale GPS-meting m.b.t. positie, opgesteld welke als bijlage aan deze haalbaarheidsstudie is toegevoegd.

Fasering

Op afbeelding 2.1.4 zijn perceelsgrenzen en bouwvlakbegrenzungen conform het bestemmingsplan geprojecteerd.

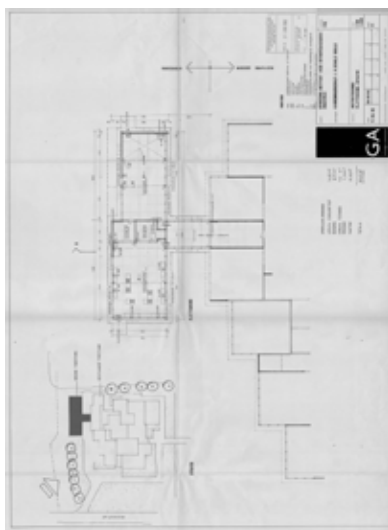
Tevens is er sprake van een fasering:

- Fase 1: het plangebied waarbinnen de DNO/SH gerealiseerd dient te worden
- Fase 2: de te herstellen zicht-as

Noot: tot fase 1 behoren ook enkele zaken die binnen het

gebied van fase 2 gelegen zijn:

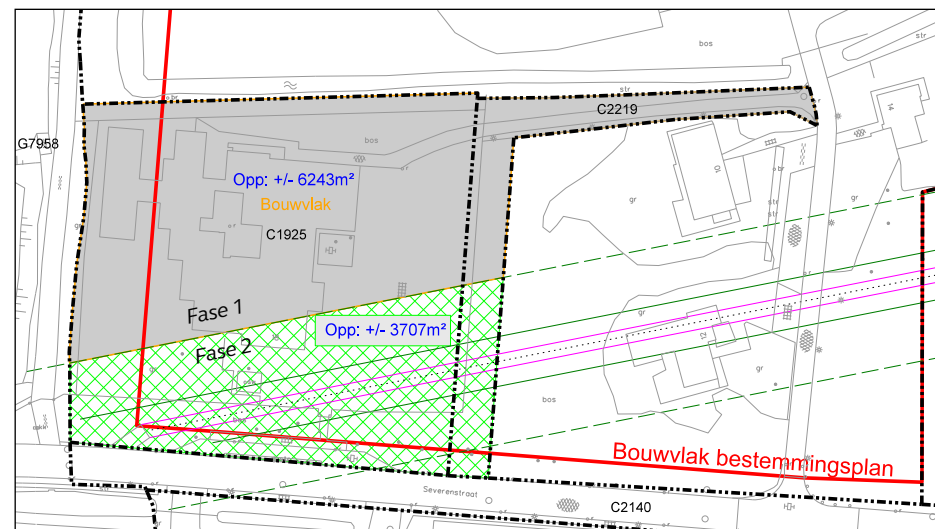
- Het slopen van het gebouw.
- Het opnemen van de bestrating (schoolplein).
- Het verwijderen van de hekken (na realisatie van de werkzaamheden).
- Vergroening van het terrein t.p.v. gesloopte bebouwing en opgenomen bestrating.
- Aanpassen van ondergrondse infra.



Afbeelding 2.1.2 - Tekening westvleugel (1992)



Afbeelding 2.1.3 - Schematische weergave ontruimingsplattegrond



Afbeelding 2.1.4 - Situatietekening met aangave perceelgrenzen en fasering

Gebouw

Het hoofdgebouw is in 1975 gebouwd als onderwijsgebouw voor primair onderwijs. In 1992 is nog een vleugel aan de westelijke zijde (buiten bestemmingsplan) toegevoegd.

Het is een 1-laags (niet onderkelderd) gebouw waarvan de gevelvlakken grotendeels in houten puien met een geprofileerd boeiboord/luifel zijn voorzien in combinatie met metselwerk schijven. De dakvlakken verspringen in hoogte afhankelijk van de functie in het gebouw.

De afwerking binnen is grotendeels een linoleum vloerafwerking in verkeersruimten en lokalen, met (wit gesausd) metselwerk wanden en verlaagde systeemplafonds.

De natte groepen zijn voorzien van vloer- en wandtegels met een verlaagd systeem plafond.

De gymzaal is voorzien van een (Pulastic) sportvloer en een houten lattenplafond en gymzaaltoestellen.



Afbeelding 2.1.5.a - Overzicht foto's

Afbeelding 2.1.5.b/d - Foto's bestand

Afbeelding 2.1.5.e/g - Foto's bestand

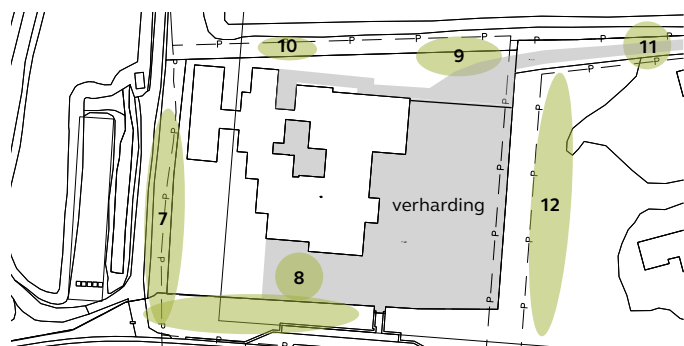
Groen

Ondanks de grote terreinoppervlakte en de groene omgeving is op het eigen perceel relatief weinig groen aanwezig. Veel groen bevindt zich op de aangrenzende percelen. Een groot deel van het perceel wordt in beslag genomen door het gebouw en speelplaats.

Het groen aan de zuidzijde en zuidwest hoek (7) vormen geen belemmering voor de toekomstige bebouw omdat dit zich buiten het bebouwingsvlak bevindt. Echter bij het herstellen van de zicht-as zal er wellicht wel een deel van de bomen gekapt of verplaatst moeten worden.

Aan de noordzijde staan twee groepjes bomen, één ter plaatse van de entree van het terrein (9) wat op zich geen belemmering hoeft te zijn, het andere groepje (10) kan wel een belemmering zijn voor de bouwplannen.

Het groen aan de oostzijde (12) grenst aan het haakvormig perceel en is een aandachtspunt als er dicht bij de perceelgrens gebouwd wordt. De te herstellen zichtlijn doorsnijdt deze groenstrook volledig.



Afbeelding 2.1.6.a - Overzicht foto's



Afbeelding 2.1.6.b/d - Foto's bestand



Afbeelding 2.1.6.e/g - Foto's bestand

KLIC gegevens

Om een indicatie te verkrijgen van de ondergrondse infrastructuur is een klic melding opgevraagd. De gegevens zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.

De aansluitingen van water en gas zijn via de buitenruimte op de binnenplaats toegankelijk. Het verloop van de leidingen

staat op de klic tekening vermeld.

De aansluiting van elektra is in een meterkast in de centrale hal aanwezig. Het verloop van de toevoerkabel is onbekend en staat niet op de tekening van de Klic vermeld. Het betreft een tussenmeter waarvan de hoofdmeter naar alle waarschijnlijkheid bij Xonar (Severenstraat 16) is gepositioneerd. Nader onderzoek zal nodig zijn wat het verloop van de toevoerkabel is.



Afbeelding 2.1.7 - Luchtfoto met geprojecteerde klic gegevens

Geometrie	Smeeafbeelding	Symbool	Omschrijving
[Green line]	Buisleiding gevaarlijke inhs	[Green diamond]	Paal lichtmast
[Green line]	Datatransport	[Green circle]	Kast
[Green line]	Duct	[Green square]	Hoof
[Green line]	Kabelbed	[Green X]	Overig
[Green line]	Mantelbuis data	[Green circle]	Overlengte
[Green line]	Laagspanning	[Green square]	Technisch gebouw
[Green line]	Laagspanning	[Green square]	Kast
[Green line]	Duct	[Green X]	Kil meetpunt
[Green line]	Kabelbed	[Green circle]	Hoof
[Green line]	Kabelbed	[Green square]	Overig
[Green line]	Mantelbuis LS	[Green X]	Overig
[Green line]	Middenspanning	[Green circle]	Technisch gebouw
[Green line]	Middenspanning	[Green square]	Hoof
[Green line]	Duct	[Green X]	Technisch gebouw
[Green line]	Kabelbed	[Green circle]	Afsluiter
[Green line]	Kabelbed	[Green square]	T-stuk
[Green line]	Mantelbuis MS	[Green X]	Technisch gebouw
[Green line]	Gas hoge druk	[Green circle]	Verloop
[Green line]	Mantelbuis gas hoge druk	[Green square]	Overig
[Green line]	Gas lage druk	[Green X]	Afsluiter
[Green line]	Mantelbuis gas lage druk	[Green circle]	Overig
[Green line]	Overig	[Green square]	Sifon
[Green line]	Water	[Green X]	T-stuk
[Green line]	Water	[Green circle]	Technisch gebouw
[Green line]	Mantelbuis water	[Green square]	Verloop
[Green line]	Eis Voorzorgsmaatregel	[Green X]	Overig
[Green line]	Drukerolaring	[Green circle]	Brandkraan/put
[Green line]	Rolering vrijverval	[Green square]	Afsluiter
[Green line]		[Green X]	Kast
[Green line]		[Green circle]	Overig
[Green line]		[Green square]	Eis Voorzorgsmaatregel



Afbeelding 2.1.8 - Meterkast water en gas aansluiting op de binnenplaats



Afbeelding 2.1.9 - Meterkast elektra aansluiting in de hal

2.2 PvE

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De gemeente Maastricht geeft onderstaande conclusies en aanbevelingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

De hoofdopzet van het landgoed Severen is nog deels aanwezig.

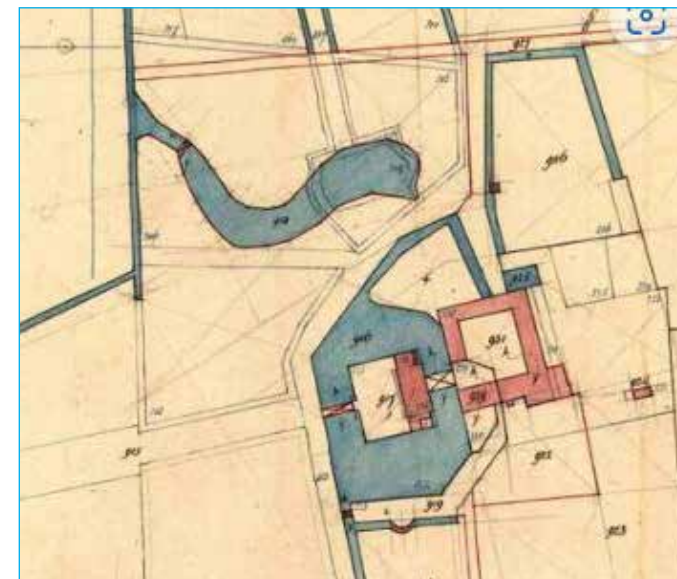
Vanwege de onderkomen toestand van het landschapspark aan de noordzijde van huis Severen en het abrupte einde bij de A2 is het wenselijk om dit parkgedeelte geheel te renoveren en aan de noordzijde van een passende beëindiging te voorzien.

Aan de westzijde van het huis is het advies om de zichtlijn met de Severenstraat te herstellen. Aansluitend kan daarbij de landschappelijke inrichting van het park uit het einde van de 19e eeuw worden hersteld met verbindingen naar het noordelijk gelegen beboste terrein en bebouwing.

Landgoed Severen kan in samenhang met de groenzone tot aan hoeve Waterrijk worden samengesmeed tot een parkzone, met behoud overigens van de cultuurhistorische waarde van het landgoed.



Afbeelding 2.2.1 - Referentiebeeld zichtlijn met bomenlaan



Afbeelding 2.2.2 - Kaart van het Severenpark anno 1882 met in blauw de (huidige) waterpartijen met de lijnen van het park.



Afbeelding 2.2.3 - Verscholen in het groen de voormalige toegang tot het landgoed vanuit de Severenstraat



Afbeelding 2.2.4 - Google maps luchtfoto met projectie zichtlijn



Afbeelding 2.2.5 - Huize Severen

Randvoorwaarden stedenbouwkundig

Als uitgangspunt voor de afstand van de nieuw te realiseren gebouwen tot aan de middellijn van de zicht-as wordt een afstand van 20 meter gehanteerd, indien het planologisch noodzakelijk blijkt, kan dit worden teruggebracht tot 15 meter.

De bouwvlek heeft onderstaande begrenzingen:

- aan de oostzijde het bestaande hekwerk;
- aan de noordzijde het bestaande hekwerk in combinatie met te handhaven bomen;
- aan de zuidzijde de boomtopbegrenzing;
- aan de westzijde de bouwvlakbegrenzing conform het bestemmingsplan.

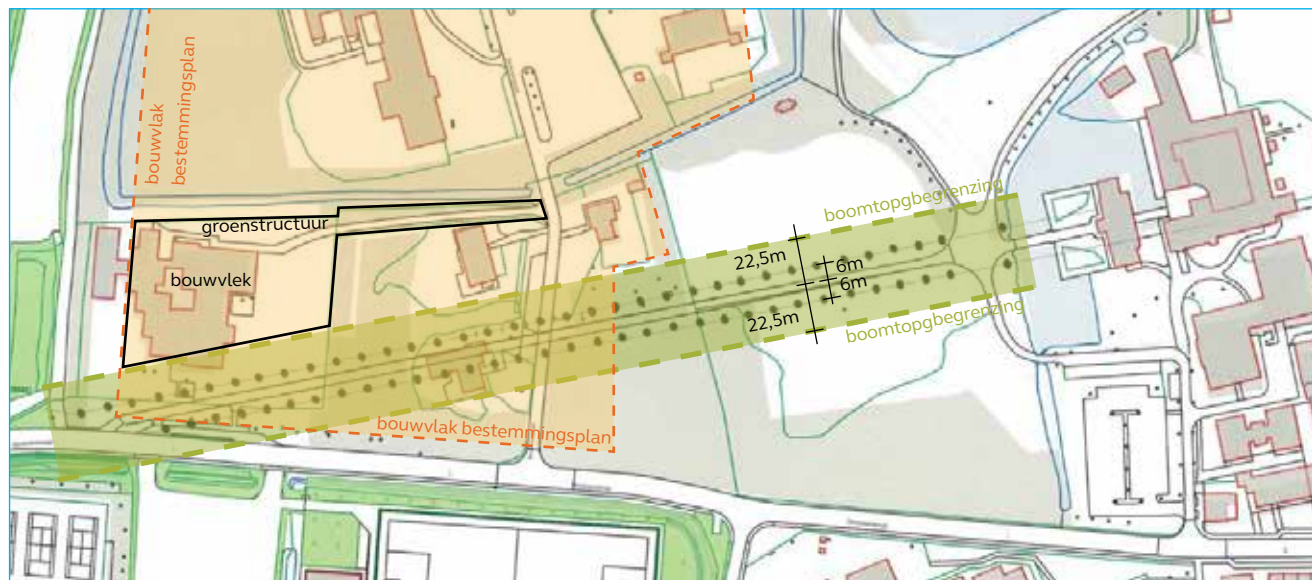
Relatie bestemmingsplan

Ten opzichte van de bestaande bebouwing valt op dat de vleugel aan de westzijde zich buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan bevindt, ondanks dat deze vleugel het meest recent is (1992) van alle bebouwing.

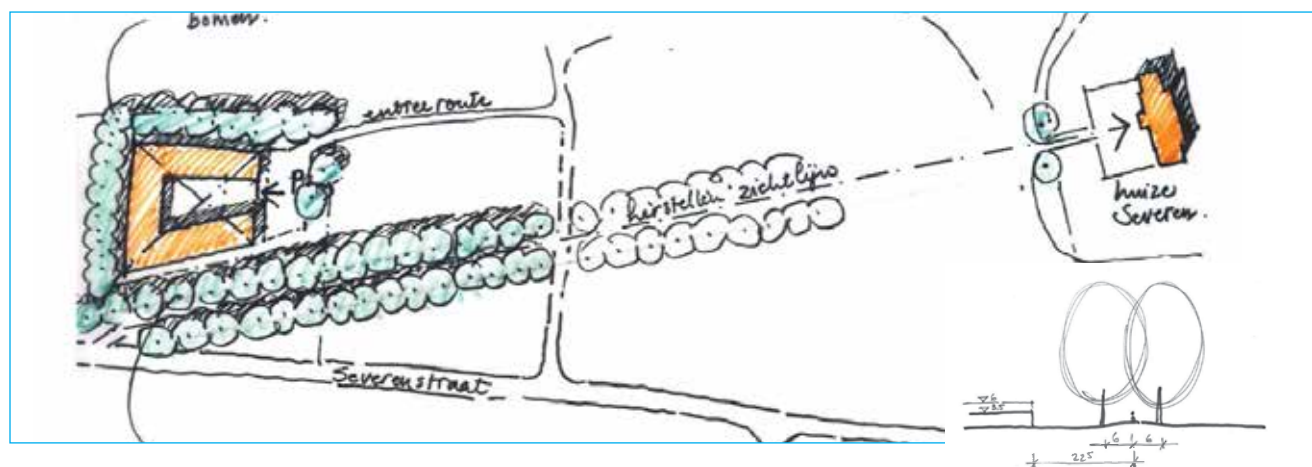
Het opnieuw, ten behoeve van de nieuwbouw, overschrijden van het bouwvlak aan de westelijke zijde, ter plaatse van de huidige overschrijding, wordt op voorhand niet bezwaarlijk gevonden door de planjurist en stedenbouwkundige van de gemeente Maastricht, met dien verstande dat er verder geen waardevol groen verwijderd/gerooid hoeft te worden.

Ook het beperkt overschrijden van de maximale bouwhoogte (6m), zoals vermeld in het bestemmingsplan wordt op voorhand niet als bezwaarlijk ondervonden. Dit zou planvorming, indien gewenst, in twee bouwlagen makkelijker kunnen verwezenlijken.

Echter, zowel voor het overschrijden van het bouwplan als het overschrijden van de maximale bebouwingshoogte dient alsnog het bestemmingsplan gewijzigd te worden.



Afbeelding 2.2.6 - Situatie met geprojecteerde contouren ter bepaling van de bouwvlek



Afbeelding 2.2.7 - Stedenbouwkundige schets gemeente met projectie te herstellen zichtlijn

Ruimtelijk

In de tabel hiernaast is het, door opdrachtgever verstrekte, ruimtelijk Programma van Eisen weergegeven.

Voorkeur is om alle functies op begane grond niveau te realiseren maar indien nodig kunnen er ook ruimten op de verdieping geplaatst worden.

Van de cliëntvertrekken mogen indien nodig 10 units DNO op de verdieping gerealiseerd worden maar dit heeft niet de voorkeur.

Van de algemene ruimten zou een deel op de verdieping mogelijk zijn maar de receptie, gezamenlijke ruimten en toiletten dienen op begane grond ondergebracht te worden.

Het aantal ruimten cq m2 dat dan op de verdieping mogelijk zou zijn is redelijk beperkt en daarmee relatief kostbaar door de extra benodigde hoeveelheid verkeersruimten (trap, lift).

Daar staat tegenover dat er meer “lucht” op de plot ontstaat om het programma te realiseren.

Programma cliënt vertrek (DNO en Social Hostel):

- 1 bed 90x210 tevens te gebruiken als zit/bank;
- 1 inklapbare stoel en kruk;
- Toilet, douche, wastafel, spiegel;
- Kledingkast;
- Keukenblok voorzien van 2 kastjes beneden en boven, 2-pits elektrische kookplaat, magnetron, kleine koel-vriescombinatie;
- buitenruimte met 2-persoons “picknick” tafel en eventueel vaste overkapping.

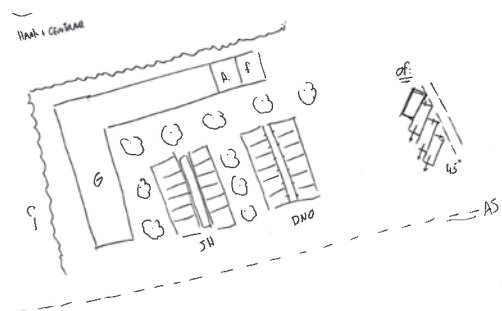
Afdeling	Ruimte	Neto opp m2	Social Hostel		DNO		begane grond	verdieping
			aantal	subtotaal functioneel	aantal	subtotaal functioneel		
Centraal Entreegebied								
	Receptie	20	1	20	0	0	ja, 20m2	nee
	Centraal kantoor	30	1	30	1	30		ja, 60m2
	Lift evt (afhankelijk van # bouwlagen)	0	0	0	0	0		
	Kantoren	20	0	0	1	20	nvt	ja, 20m2
	Vergaderruimte (10 p)	20	0	0	0	0		ja, 10m2
	Spreekkamer (5p)	10	1	10	0	0		ja, 15m2
	Flexruimte (incl sanitair)	15	1	15	0	0		
	SUBTOTAAL		4	75	2	50	20m2	105m2
Afdelingsgebonden ruimten								
	Centrale berging (incl levensmiddelen)	25	1	25	0	0	ja, 8m2	ja, 25m2
	Algemene toiletten	8	1	8	0	0	ja, 8m2	nee
	Integrale toegankelijke toiletruimte	8	1	8	0	0	ja, 8m2	nee
	Miva-toilet	8	1	8			nvt	nee
	Medicijnopslag	3	0	0	0	0		
	CV ruimte	8	1	8	0	0		ja, 8m2
	SER ruimte	6	1	6				ja, 6m2
	Berging schoonmaakartikelen/-middelen	8	1	8	0	0		ja, 8m2
	SUBTOTAAL		7	71	0	0	24m2	47m2
Client vertrekken								
	Zit/slaapkamer (incl sanitair) (voor 1-persoons gebruik)	25	20	500	20	500	ja, 750m2	evt, 250m2
	SUBTOTAAL		20	500	20	500	750m2	250m2
Gezamenlijke ruimten								
	Huiskamer incl keukenblok (evt. gekoppeld met schuifwand)	60	1	60	1	60	ja, 120m2	nee
	Keuken	60	1	60	0	0	ja, 60m2	nee
	Centrale Was- en droogruimte	40	1	40			ja, 40m2	nee
	SUBTOTAAL		3	160	1	60	220m2	0m2
Buitenruimte								
	Tuin	150	1	150	1	150		
	Stalling fietsen en scootmobielen (+E-aansluiting)	35	1	35	1	35		
	Afval berging	20	1	20	1	20		
	Rookplek	16	1	16	1	16		
	Centrale Parkeerruimte (4 regulier 1 Miva 1 Nooddienst)	12	6	72				
	SUBTOTAAL		10	293	4	221	1.014-1.264m2	402-152m2
	TOTAAL BVO NVO			1099		831		
	TOTAAL BO			806		610		
	TOTAAL buiten			293		221		

Afbeelding 2.2.8 - Ruimtelijk Programma van Eisen

2.3 Inpassingsstudie

Ruimtelijk

Tijdens een eerste aanzet zijn een aantal typologiën onderzocht om na te gaan welke opzet gewenst en mogelijk is. Hiertoe is schetsmatig geïnventariseerd wat de mogelijkheden zijn en welke voor- en nadelen dit geeft.

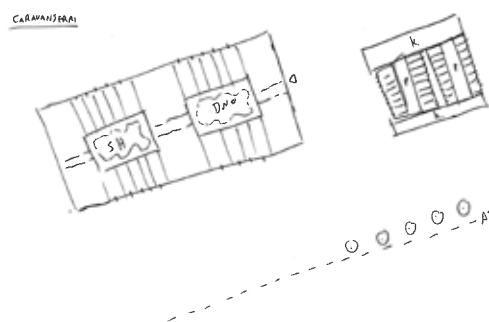


Afbeelding 2.3.1 - Schets 1; afscherming client vertrekken door algemene ruimten.

+ Afscherming richting client vertrekken om geluid vanaf autosnelweg te beperken.

- De hoeveelheid algemene ruimten is beperkt om mogelijk voldoende afscherming te realiseren.

- Algemene ruimten het verst weg van toegang terrein.



Afbeelding 2.3.2 - Schets 2; twee lagen.

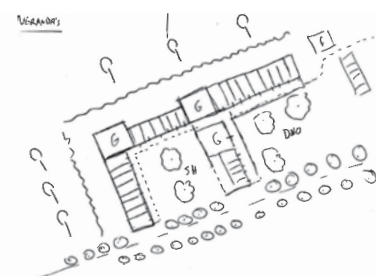
+ Compacte bebouwing, energetisch interessant.

- Creeert veel "lucht" op de plot.

+ Voorkeur is alle client vertrekken en client gerelateerde ruimten op begane grond realiseren.

- Minder toezicht.

- Client vertrekken individueler (anoniemer) van opzet door naar buiten gerichtheid.



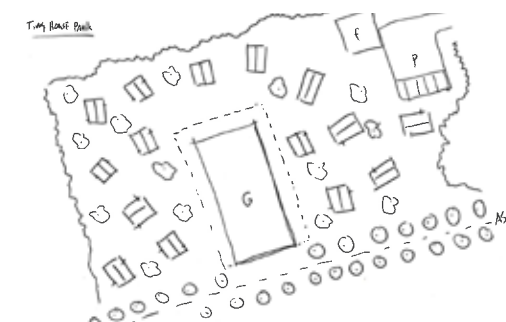
Afbeelding 2.3.3 - Schets 3; hofjes.

+ Vergroot sociale betrokkenheid door onderling contact en zicht.

- Mogelijkheid gezamenlijke ruimten en client vertrekken te koppelen.

- Park wordt onderdeel van de hofjes.

+ Client vertrekken gericht op elkaar en op park.



Afbeelding 2.3.4 - Schets 4; individuele/geschakelde client vertrekken.

+ Losse of gekoppelde units.

- Vraagt meer ruimte op de plot door vrijstaand gebouw.

- Vakantiepark-achtige uitstraling.

- Energetisch mogelijk minder interessant.

Referenties



Afbeelding 2.3.5 - Jeugdkliniek YesWeCan Hilvarenbeek



Afbeelding 2.3.6 - bijna 100 procent biobased, circulair inspiratiepaviljoen Floriade Almere dat volledig demontabel is



Afbeelding 2.3.7 - prefab bouwen



Afbeelding 2.3.8 - Hofje: Seniorencomplex Werkhorst Veenoord



Afbeelding 2.3.9 - tiny house



Afbeelding 2.3.10 - duurzaam bouwen



Afbeelding 2.3.11 - kantoren verdieping, wonen begane grond

Hoogte

Zoals aangegeven bij het onderdeel bestemmingsplan zijn er restricties met betrekking tot de hoogte van bebouwingen.

Bij het realiseren van 2 woonlagen blijft de overschrijding van de bouwhoogte in relatie tot de maximale bouwhoogte redelijk beperkt. Bij het realiseren van een kantoorlaag op een woonlaag zal deze overschrijding groter zijn omdat een kantoor een grotere verdiepingshoogte heeft dan een woonlaag. Bij twee kantoorlagen neemt dit verschil nog meer toe.

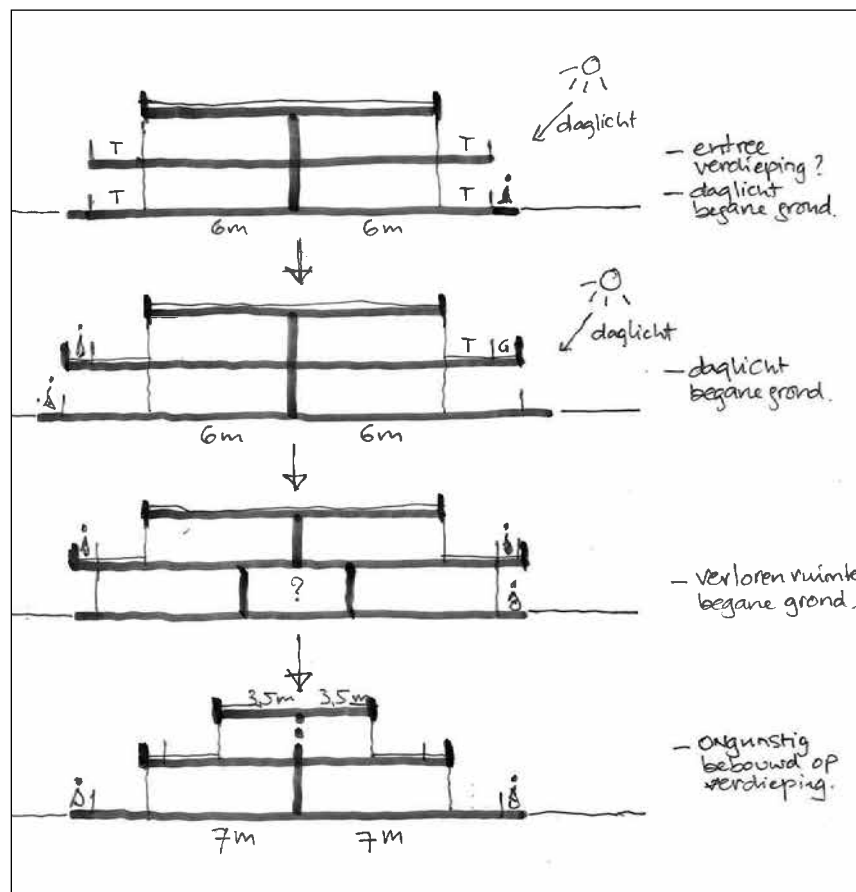
Tevens dient er rekening mee gehouden te worden dat indien men uitgaat van prefab woonunits een additionele (kantoor) laag erboven niet zomaar mogelijk is.

Daarnaast spelen nog een aantal andere factoren een rol mocht voor twee woonlagen gekozen worden, nl:

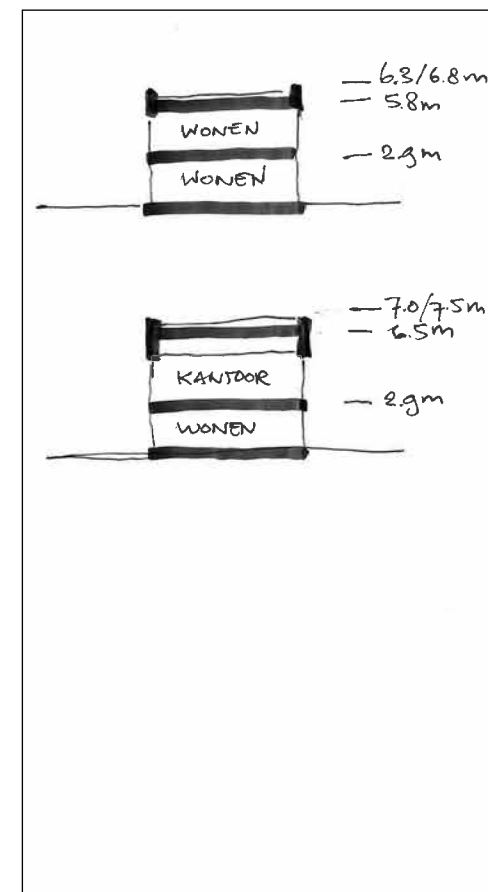
- de ontsluiting van de woning;
- het daglicht van de onderste woning.

Indien de woningen exact boven elkaar gepositioneerd worden belemmert de buitenruimte van de bovenste woning het daglicht van de onderste woning. Dit wordt verergerd indien additioneel nog een galerij wordt aangebracht. Door de onderste woningen naar buiten te schuiven ontstaat een nutteloze tussenruimte.

Bij het terugleggen van de bovenste woning (setback) wordt het programma op de verdieping echter ook veel ongunstiger doordat er per twee woningen op de begane grond er maar één op de verdieping mogelijk is.



Afbeelding 2.3.12 - Schema gestapeld bouwen, functioneel



Afbeelding 2.3.13 - Schema gestapeld bouwen, hoogte

Variant 1

een deel van dit
bouwblok kan ook tpv
de bestaande vleugel

Renvooi

Centraal entreegebied		
01	receptie	20m2
02	centraal kantoor SH	30m2
03	centraal kantoor DNO	30m2
04	kantoren DNO	20m2
05	spreekkamer (5p) SH	10m2
06	flexruimte SH	15m2
Afdelingsgebonden ruimte		
07	centrale berging SH	25m2
08	algemene toiletten SH	8m2
09	int. toegankelijk toilet SH	8m2
10	miva toilet SH	8m2
11	techniek SH	8m2
12	SER ruimte SH	6m2
13	berging/werkkast	8m2
Client vertrekken		
14	20 zit/slaapkamer DNO	500m2
15	20 zit/slaapkamer SH	500m2
Gezamenlijke ruimten		
16	huiskamer DNO	60m2
17	huiskamer SH	60m2
18	keuken SH	60m2
19	was-droogruimte SH	40m2
Buitenruimte		
20	tuin	
21	stalling fiets/scootmob	35m2
22	afval berging	20m2
23	rookplek	16m2
24	parkeren	



1:500



Variant 2

Dit bouwblok kan ook geroteerd worden zodat het binnen het bouwvlak valt. Het noordelijke blok dient dan te verschuiven

Renvooi		
Centraal entreegebied		
01	receptie	20m2
02	centraal kantoor SH	30m2
03	centraal kantoor DNO	30m2
04	kantoren DNO	20m2
05	spreekkamer (5p) SH	10m2
06	flexruimte SH	15m2
Afdelingsgebonden ruimte		
07	centrale berging SH	25m2
08	algemene toiletten SH	8m2
09	int. toegankelijk toilet SH	8m2
10	miva toilet SH	8m2
11	techniek SH	8m2
12	SER ruimte SH	6m2
13	berging/werkkast	8m2
Client vertrekken		
14	20 zit/slaapkamer DNO	500m2
15	20 zit/slaapkamer SH	500m2
Gezamenlijke ruimten		
16	huiskamer DNO	60m2
17	huiskamer SH	60m2
18	keuken SH	60m2
19	was-droogruimte SH	40m2
Buitenruimte		
20	tuin	
21	stalling fiets/scootmob	35m2
22	afval berging	20m2
23	rookplek	16m2
24	parkeren	



Variant 3

A. het lange gebouw kan ook opgeknipt worden in 2 delen.

C. een deel van dit bouwblok kan ook tpv de bestaande vleugel gerealiseerd worden.

B. deze cliëntvertrekken kunnen ook op de verdieping gerealiseerd worden.

Renvooi		
Centraal entreegebied		
01	receptie	20m2
02	centraal kantoor SH	30m2
03	centraal kantoor DNO	30m2
04	kantoren DNO	20m2
05	spreekkamer (5p) SH	10m2
06	flexruimte SH	15m2
Afdelingsgebonden ruimte		
07	centrale berging SH	25m2
08	algemene toiletten SH	8m2
09	int. toegankelijk toilet SH	8m2
10	miva toilet SH	8m2
11	techniek SH	8m2
12	SER ruimte SH	6m2
13	berging/werkkast	8m2
Client vertrekken		
14	20 zit/slaapkamer DNO	500m2
15	20 zit/slaapkamer SH	500m2
Gezamenlijke ruimten		
16	huiskamer DNO	60m2
17	huiskamer SH	60m2
18	keuken SH	60m2
19	was-droogruimte SH	40m2
Buitenruimte		
20	tuin	
21	stalling fiets/scootmob	35m2
22	afval berging	20m2
23	rookplek	16m2
24	parkeren	



Variant 4



Op de verdieping worden ook 10 zit/slaapkamers SH (nr 15) gerealiseerd.

Renvooi		
Centraal entreegebied		
01	receptie	20m2
02	centraal kantoor SH	30m2
03	centraal kantoor DNO	30m2
04	kantoren DNO	20m2
05	spreekkamer (5p) SH	10m2
06	flexruimte SH	15m2
Afdelingsgebonden ruimte		
07	centrale berging SH	25m2
08	algemene toiletten SH	8m2
09	int. toegankelijk toilet SH	8m2
10	miva toilet SH	8m2
11	techniek SH	8m2
12	SER ruimte SH	6m2
13	berging/werkkast	8m2
Client vertrekken		
14	20 zit/slaapkamer DNO	500m2
15	20 zit/slaapkamer SH	500m2
Gezamenlijke ruimten		
16	huiskamer DNO	60m2
17	huiskamer SH	60m2
18	keuken SH	60m2
19	was-droogruimte SH	40m2
Buitenruimte		
20	tuin	
21	stalling fiets/scootmob	35m2
22	afval berging	20m2
23	rookplek	16m2
24	parkeren	



Inpassingsvarianten

Variant	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
Aantal bouwlagen	1	1	1	2, t.b.v. 10 cliëntenunits
Aantal bouwdelen	2	4	3	3
Binnen bouwvlak bestemmingsplan	Ja, geheel	Nee, Optioneel wel mogelijk	Ja	Ja
Binnen maximale hoogte bestemmingsplan	ja	Ja	Ja	Nee
Bomen kappen t.b.v. gebouwen	Boom 51 en 52, overige bomen behouden	Circa 8 bomen aan noordzijde en boom 51 en 52	Ca 14 bomen aan noordzijde en boom 51 en 52	Boom 51 en 52, overige bomen behouden
Bouwen op naastgelegen L-vormige perceel (ook onderdeel plan)	Ja	Ja	Ja	Ja

Keuze varianten

Vanuit voorgaande variantenstudie is beoordeeld welke variant het best aansluit bij de wensen en randvoorwaarden.

Daarnaast zijn er na de variantenstudie nog een aantal aanvullende eisen/wensen gesteld:

- Geen bebouwing op het aangrenzende haakvormige perceel.
- Ten behoeve van de afstand van hart zicht-as tot bebouwing 20m aanhouden i.p.v. 22,5m.
- Geen/zo min mogelijk bomen te rooien, oftewel de bomen aan de noordzijde van het perceel proberen te behouden.

Met bovenstaande informatie en voorgaande studie is een optimalisatie variant opgesteld die zoveel mogelijk tegenmoet komt aan de gestelde wensen en eisen.

Deze optimalisatie variant bestaat uit een 4-tal bouwdelen. Een langgerekt bouwdeel met cliëntenunits aan de westzijde, gelijk aan de bestemmingsplanlijn. Een compact bouwdeel met een viertal cliëntenunits aan de oostzijde gelijk aan de perceelgrens van het hoofdperceel. Daartussen een tweetal bouwdelen met wederom uitsluitend cliëntenunits die gesplitst zijn om openheid en zichtbaarheid te genereren. Deze twee bouwdelen zouden in principe ook nog tegen elkaar geschoven kunnen worden t.b.v. ruimtelijke optimalisatie.

Het autoparkeren is gesitueerd aan de noordzijde, tussen de bomen en zoveel mogelijk gebruik makend van open bestrating/graskeien. Het fietsparkeren is aan de oostzijde gesitueerd, bij de entree.

Optimalisatie variant - lay-out



Renvooi		
Centraal entreegebied		
01	receptie	20m ²
02	centraal kantoor SH	30m ²
03	centraal kantoor DNO	30m ²
04	kantoren DNO	20m ²
05	spreekkamer (5p) SH	10m ²
06	flexruimte SH	15m ²
Afdelingsgebonden ruimte		
07	centrale berging SH	25m ²
08	algemene toiletten SH	8m ²
09	int. toegankelijk toilet SH	8m ²
10	miva toilet SH	8m ²
11	techniek SH	8m ²
12	SER ruimte SH	6m ²
13	berging/werkkast	8m ²
Client vertrekken		
14	20 zit/slaapkamer DNO	500m ²
15	20 zit/slaapkamer SH	500m ²
Gezamenlijke ruimten		
16	huiskamer DNO	60m ²
17	huiskamer SH	60m ²
18	keuken SH	60m ²
19	was-droogruimte SH	40m ²
Buitenruimte		
20	tuin	
21	stalling fiets/scootmob	35m ²
22	afval berging	20m ²
23	rookplek	16m ²
24	parkeren	



Optimalisatie variant - impressies



Optimalisatie variant - impressies



Referenties materialisering



Afbeelding 2.3.14 - in lijn geschakelde cliëntenunits



Afbeelding 2.3.15 - alternatief: verspringende geschakelde cliëntenunits



Afbeelding 2.3.16 - groendak in combinatie met PV panelen.



Afbeelding 2.3.19a/b - cliënt vertrek met verblijfsruimte en natte cel



Afbeelding 2.3.18 - kantoren en spreekkamers in laagbouw met houten gevelafwerking en grote puien.



Afbeelding 2.3.17 - woonkamer als verbindend element met relatie buitenruimte

2.4 Duurzaamheid

Maastricht werkt aan een klimaatneutrale stad in 2050 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2030. Als uitwerking van het Klimaatakkoord zijn de Regionale Energie Strategie Zuid-Limburg (RES ZL) en de Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld (in 2021) en in uitvoering.

Algemeen

Duurzaamheid is in feite het slimmer en beter verdelen van schaarste. Schaarste in zaken, zoals; geld, energie, materialen, water en het willen terugdringen van emissies en het reduceren van de impact op het milieu door het realiseren van een bouwproject, dwingt ons tot het maken van keuzen. We kunnen natuurlijk duurzame ambities vaststellen maar welke prioriteiten stellen we daarbij gezien deze ook een financiële consequentie kunnen hebben?

Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen zijn:

- energie en/of CO2 neutraal;
- klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit;
- circulariteit.



De maatregelen kunnen worden afgezet tegen een TCO (Total Cost of Ownership) of een bepaalde meetmethodiek zoals MKI, BREEM, etc.

Een laagdrempelige manier om in een vroeg stadium te peilen wat de ambities van diverse stakeholders zijn kan ook middels een ambitieweb inzichtelijk gemaakt worden. Iedere stakeholder kent een waarde toe aan het belang van een bepaalde duurzaamheidsmaatregel waarna deze over elkaar geprojecteerd worden. In de afbeelding hiernaast is een voorbeeld van een ambitieweb te zien.

Workshops duurzaamheid voor commitment en onderbouwing van keuzen

Ons voorstel zou zijn om aan de start van de daadwerkelijke ontwerp opdracht een drietal duurzaamheids workshops te organiseren om tot onderbouwde keuzen te komen.

- Workshop 1: impact van duurzaamheidsthema's en het opstellen van een ambitieweb,
 Workshop 2: scenario's van bouwtechnische maatregelenpakketten,
 Workshop 3: Total Cost of Ownership (TCO) van alle scenario's.

Als eindproduct van deze workshops kan een "Two-pager" als samenvatting worden opgesteld.

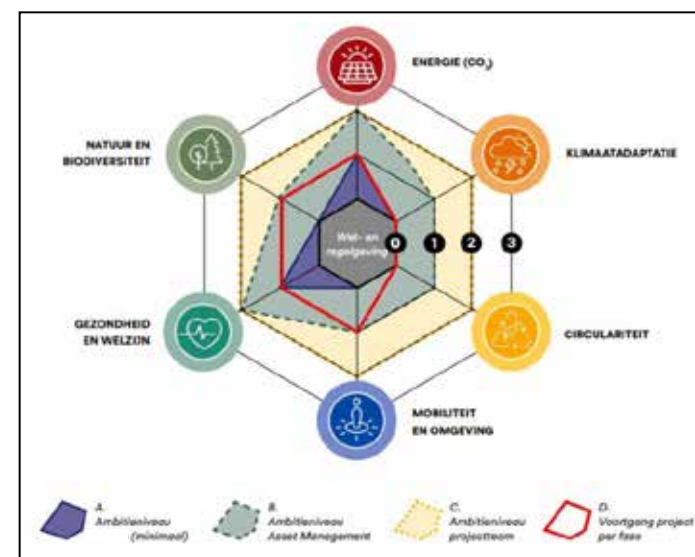
Ontwerpfilosofie duurzame installaties

Om van een gebouw een 'thuis' te maken, is het belangrijk dat alle gebruikers zich er prettig en comfortabel voelen. Een goed ontworpen gebouw in combinatie met duurzame en goed functionerende hoogwaardige installaties zijn de ingrediënten van een gezonde en comfortabele omgeving, waarin de werknemers, klanten en bezoekers optimaal kunnen functioneren. Een moderne visie op installaties kenmerkt zich door "comfort waar het moet" in combinatie

Ambitieweb

Het ambitieweb is een communicatie tool om in één oogopslag de duurzaamheidsambities van het project met elkaar te delen, te monitoren en maatregelen te prioriteren. Wat betekenen de ambitieniveaus:

0. Wettelijk minimum.
1. Goed: enkele duurzame maatregelen geïmplementeerd.
2. Neutrale impact: op dit thema is er geen impact (zoals volledig energie- of CO2-neutraal, 100% circulair (hoe meten?).
3. Positieve impact: er is op dit thema een positieve impact, je doet iets goed (zoals energieleverend, meer natuurwaarden dan ooit aanwezig, e.d.)



Afbeelding 2.4.1 - voorbeeld ingevuld ambitieweb

met “energie(kosten)besparing waar het kan” en dat op een “toekomstbestendige en flexibele manier”.

- Een hoogwaardig binnenklimaat en de geboden functionaliteit van installaties blijkt een steeds hogere invloed te hebben op de productiviteit van personen in een kantooromgeving. Datzelfde geldt ook voor een rustiger gedrag van klanten en bezoekers bij een beter binnenklimaat. Daarom is comfort waar het moet een belangrijke pijler van het gedachtegoed. Het is niet meer van deze tijd dat centrale installaties één grote aan/uit schakelaar voor het hele gebouw hebben. Comfort moet naar wens per ruimte en per zone geregeld kunnen worden. Ook toenemende wensen m.b.t. een snelle en betrouwbare connectiviteit via datakabels, wifi of 4/5G netwerken worden daarbij ook steeds belangrijker.
- “Energiebesparing waar het kan” impliceert dat een gebouw steeds moet zijn opgedeeld naar zones en gebieden (of in dit geval individuele units) die steeds traplozer regelbaar en steeds sneller reagerend moeten zijn en rekening houdt met aanwezigheid danwel afwezigheid van personen en hoe snel de binnencondities daarvoor moeten dan wel mogen veranderen naar het gewenste niveau van comfort respectievelijk energiebesparing.
- Toekomstbestendige flexibiliteit (middels overdimensioneren) en klimaatadaptieve installaties impliceren vaak dat je binnen redelijke en billijke grenzen van reserve-capaciteiten relatief eenvoudig gebruiksfuncties kunt wijzigen of bestaande functies kunt intensiveren naar meer/minder personen of koelcapaciteit kunt opwaarderen naar het behalen van de toegestane jaarlijkse temperatuuroverschrijdingsuren maar dan bij hogere buitentemperaturen vanwege de opwarming van de aarde door klimaatveranderingen, etc.

Indicatie vermogens centrale voorzieningen

Voor een gebouw met een omvang van ruim 1.400 m² NVO excl gangzones zoals omschreven in de Ruimtelijk Functionele eisen in paragraaf 2.2 is een eerste conceptversie van de technische ruimtestaat met technische specificaties per ruimte opgesteld. Er zal een lucht/water warmtepomp nodig zijn van circa 100 kW verwarming en 160 kW koeling en een luchtbehandelingskast van circa 8.000 m³/uur. De totale elektriciteitsvermogensopgave zal circa 170 kW bedragen. Om te voldoen aan de minimum BENG - Bijna Energie Neutraal Gebouw eisen uit het bouwbesluit zullen vermoedelijk een ordegrootte van 10 tot 20 PV panelen nodig kunnen zijn. Om (B)ENG energieneutraal te kunnen worden zijn zomaar 150 stuks extra PV-panelen noodzakelijk.

Bij de start van de ontwerpopdracht dienen tevens de gesprekken met de nutsbedrijven te worden opgestart. Hierin gelden onderstaande aandachtspunten:

- eigen aansluiting op electriciteitsnet;
- terugleveren electriciteit a.g.v. PV panelen;
- aansluiting op hoofdriool, huidig verloop onbekend;
- nieuwe toevoer waterleiding via Severenstraat i.p.v. toegangsweggetje;
- trafostation.

Netcongestie

Het elektriciteitsnet van Nederland zit vol, netcongestie noemen we dat. In Zuid-Limburg zien we dat op de kaart van Netbeheer Nederland de locatie van het DNO/Social Hostel in Maastricht inmiddels rood gekleurd is (versie 1 sept 2023) voor afname van nieuwe capaciteit, terwijl de kaart voor teruginvoeding van duurzaam opgewekte elektriciteit met bijv PV panelen oranje gekleurd is, wat inhoudt dat er voorlopig geen transportcapaciteit in deze regio beschikbaar is in nadere afwachting van het verdelen van vrijgekomen

vermogen over de wachtrij van andere klanten op basis van congestiemanagement. Kortom, het nutsbedrijf heeft geen extra capaciteit beschikbaar voor het vergroten van de huidige aansluiting en ook duurzaamheidsambities om lokaal energieneutraal te willen worden met bijv PV-panelen of windturbines die stroom moeten kunnen terugleveren aan het net is nu niet mogelijk.

De verwachting is dat deze situatie nog minimaal een jaar of vier zal aanhouden. Dat geeft dus een flinke randvoorwaarde voor het wel/niet mogen vergroten van de elektrische aansluitwaarde naar de benodigde 3x315A zekeringwaarde en een 400 kVA compact-trafostation en dus ook voor de tijdsplanning voor het realiseren van de ambities om CO₂-neutraal of Energie Neutraal te kunnen worden.



Afbeelding 2.4.2 - Fragment kaart Netbeheer Nederland

3 Conclusie

Deze haalbaarheidsstudie geeft inzicht in de (on)mogelijkheden en randvoorwaarden voor het realiseren van een DNO/SH aan de Severenstraat 18 te Maastricht.

Onderzoeken

Uit de onderzoeken blijkt dat realisatie van een DNO/SH mogelijk is en wat de gevolgen zijn:

- Met betrekking tot het bestemmingsplan geldt het uitgangspunt dat binnen de contour van de bouwplangrens gebouwd wordt.
- Met betrekking tot het bestemmingsplan geldt eveneens dat er eisen gesteld worden aan de maximale bouwhoogte.
- Met betrekking tot archeologie zijn er geen noemenswaardige aandachtspunten.
- Met betrekking tot geluid zijn er geen noemenswaardige aandachtspunten.
- Met betrekking tot stikstof is sprake van een tijdelijke toename gedurende de realisatiefase a.g.v. in te zetten materieel. Gedurende de gebruiksfase is geen sprake van een permanente toename.
- Met betrekking tot ecologie geldt dat aan de noord- en oostzijde niet buiten het bestaande hekwerk gebouwd mag worden.
- Met betrekking tot de bomeninventarisatie spelen twee aspecten; te kappen bomen t.b.v. de te herstellen zicht-as en bomen te kappen t.b.v. de bebouwing. De verschillende varianten laten de impact zien van “noodzakelijke” bomenkap, echter een ontwerpogave kan weer een ander beeld opleveren.
- Met betrekking tot het bodemonderzoek en het

aanvullend verkennend en nader bodemonderzoek is geconstateerd dat op diverse punten bodemvervuiling aanwezig is. Dankzij het toepassen van maatwerkvoorschriften op projectniveau, kan de hoeveelheid te saneren bodemverontreiniging sterk worden gereduceerd. Dit heeft een positief effect op het financieel gevolg voor de investering.

- Met betrekking tot het asbestonderzoek kan geconstateerd worden dat asbest op diverse locaties binnen het huidige gebouw aanwezig is. Dit dient voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden gesaneerd te worden. Om te komen tot een veilige, werkbare uitvoeringswijze is een plan van aanpak opgesteld.

De bodemvervuiling en de aanwezige asbest in het gebouw hebben een financieel gevolg voor de investering.

Inpassing

De inpassing geeft een aantal varianten weer die allen o.a. rekening houden met de, in de toekomst (fase 2), te herstellen zicht-as vanuit Huize Severen. Deze varianten zijn uitsluitend mogelijkheden gebaseerd op wensen, eisen en randvoorwaarden en hebben geleid tot de optimalisatie variant. De varianten en ook de optimalisatie variant geven niet al de definitieve lay-out weer.

Vervolgstappen

- Bij een definitieve indeling van gebouwen het advies om een boomeffectenrapportage op te stellen.
- In contact treden met de nutsbedrijven inzake het realiseren van eigen aansluitingen.
- Ambities duurzaamheid vaststellen.



Colofon

Project: Haalbaarheidsstudie DNO/Social Hostel

Plaats: Severenstraat 18 te Maastricht

Projectnummer: 30184858

Versie: 3

Datum: 02-04-2024

Status: DEFINITIEF

Contact



5.1.2e5.1.2e

Project Manager / Architect

E 5.1.2e @arcadis.com

T 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1