



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
start formele procedure ontwerp- bestemmingsplan Tongerseweg 135 (vm. Bonnefantencollege)	24 november 2015	3
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
EHJ (Ed) Verheijden	043 350 4559	2015-39207
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
ed.verheijden@maastricht.nl	043 - 350 5149	--

Geachte raadsleden,

Het college legt het bestemmingsplan Tongerseweg 135 als ontwerp ter visie. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van wooneenheden voor studenten in het voormalige Bonnefantencollege aan de Tongerseweg.

De initiatiefnemers Adhara en Newcon willen het gebouw van het voormalige Bonnefantencollege renoveren en geschikt maken voor de huisvesting van studenten. In het pand zijn maximaal 257 wooneenheden voor studenten alsmede een gemeenschappelijke ruimte voorzien. Er vindt geen nieuwbouw plaats.

In het bestemmingsplan Maastricht Zuidwest heeft de locatie de bestemming "Maatschappelijk". Op basis van de bestemming "Maatschappelijk" mag ter plaatse niet worden gewoond, als gevolg waarvan een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is om het plan te kunnen ontwikkelen. Het bestemmingsplan Tongerseweg 135, dat als ontwerp in procedure wordt gebracht, voorziet in de bestemming "Wonen", specifiek ten behoeve van studentenhuisvesting, en maakt het plan daarmee planologisch mogelijk.

Het plan om in het voormalige Bonnefantencollege studentenhuisvesting te realiseren is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. In de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt gestreefd naar een zorgvuldige en geleidelijke transformatie van het bestaande stedelijke gebied en naar het voorkomen van leegstand, terwijl op grond van de nota Springlevend Verleden het hergebruik van monumenten wordt nagestreefd. Het plan voorziet in de nog steeds bestaande behoefte aan studentenwoningen in Maastricht en is in overeenstemming met het woonbeleid.

Met de verwezenlijking van dit plan wordt een grootschalig leegstaand rijksmonument gerenoveerd en krijgt een nieuwe invulling. Nieuwbouw vindt niet plaats: de gehele ontwikkeling is voorzien binnen het bestaande rijksmonument. Wel zal in pandig alsmede in de buitenmuren, in overleg met de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, een aantal bouwwerkzaamheden plaatsvinden, bijvoorbeeld het toevoegen van nieuwe raamopeningen, het maken van voorzieningen voor ventilatie en het realiseren van nieuwe vloeren. Parkeren, zowel auto's als fietsen, vindt plaats op eigen terrein; er zijn hiertoe in de bestaande toestand reeds voldoende voorzieningen aanwezig. De ontsluiting voor auto's vindt plaats via de d'Artagnanlaan, fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van zowel de d'Artagnanlaan als de Tongerseweg. De buitenruimte blijft onbebouwd en zal als tuin voor de bewoners van het complex fungeren.

Raadsinformatiebrief



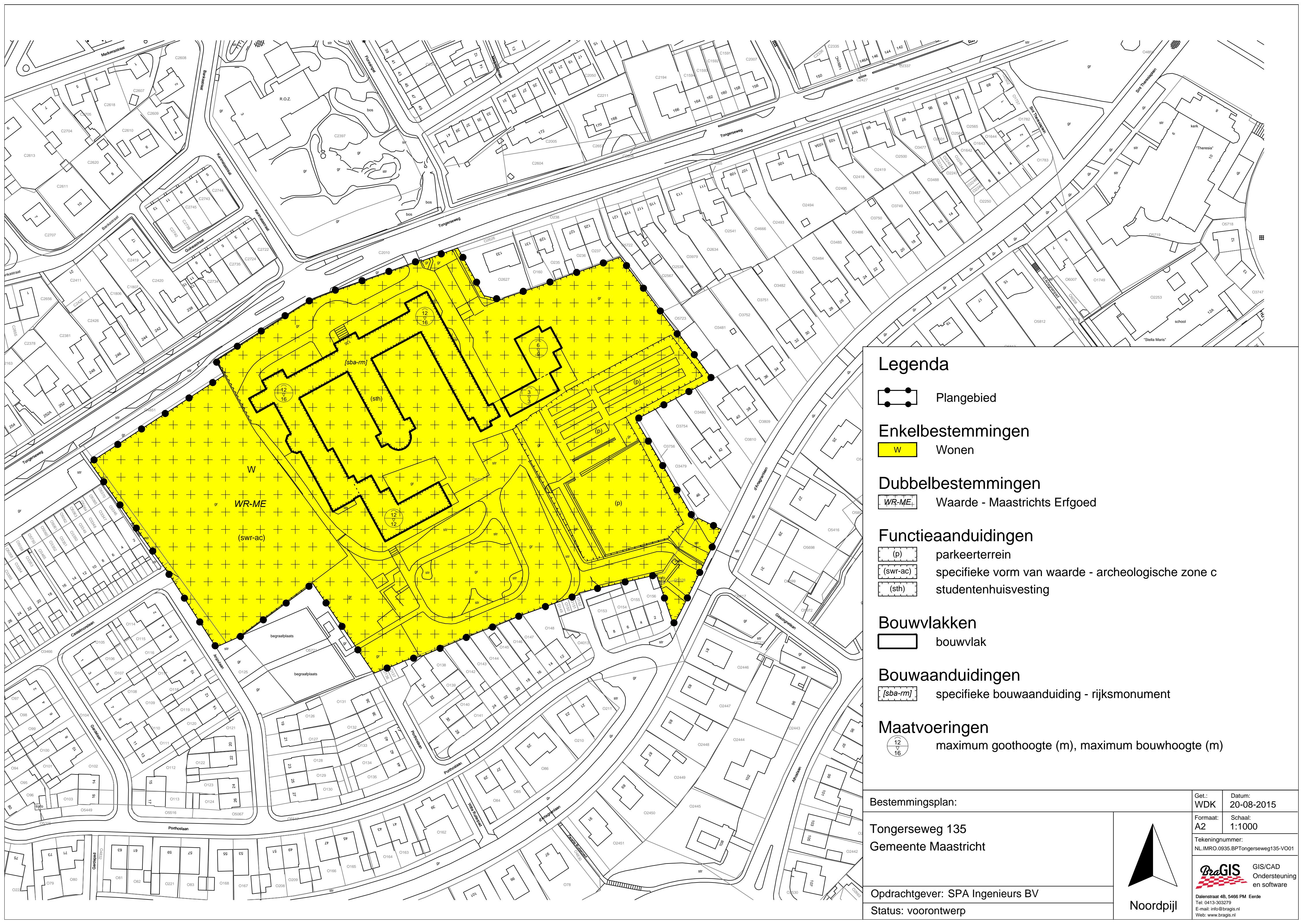
DATUM  
24 november 2015

De formele procedure van het bestemmingsplan start met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. De tervisielegging is voorzien nadat de met de ontwikkelaar te sluiten koopovereenkomst in de raad is behandeld, gedurende zes weken van 18 december tot en met 28 januari 2016. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze tegen het bestemmingsplan indienen. Vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is vervolgens voorzien in het tweede kwartaal van 2016.

Met vriendelijke groet,

Gerdo van Grootheest  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu





### Legenda

- Plangebied
- Enkelbestemmingen**
- Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- Waarde - Maastrichts Erfgoed
- Funcieaanduidingen**
- parkeerterrein
- specifieke vorm van waarde - archeologische zone c
- studentenhuisvesting
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- specifieke bouwaanduiding - rijksmonument
- Maatvoeringen**
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:	Get.: WDK	Datum: 20-08-2015
	Formaat: A2	Schaal: 1:1000
Tongerseweg 135 Gemeente Maastricht	Tekeningnummer: NL.IMRO.0935.BPTongerseweg135-V001	
	GIS/CAD Ondersteuning en software <small>Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde Tel: 0413-303279 E-mail: info@bragis.nl Web: www.bragis.nl</small>	
Opdrachtgever: SPA Ingenieurs BV	Noordpijl	
Status: voorontwerp		



# Planregels

*Bestemmingsplan Tongerseweg 135  
Voormalig Bonnefantencollege*

VERSIE 03 +03-11-2015



*Gemeente Maastricht*



# Hoofdstuk 1

## Inleidende regels

### ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

- 1.1. plan**  
het bestemmingsplan "Tongerseweg 135" van de gemeente Maastricht.
- 1.2. bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.BPTongerseweg135-VO01 met de bijbehorende planregels en bijlagen .
- 1.3. aanduiding**  
een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4. aanduidingsgrens**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5. aan-huis-verbonden beroep**  
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.
- 1.6. additionele voorzieningen**  
die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; Hieronder zijn in ieder geval begrepen gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, plasticen, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes en straatmeubilair of daarmee vergelijkbare voorzieningen.
- 1.7. antenne-installaties**  
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in ene techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.8. archeologische zone C**  
gebied met bepaalde archeologische waarde, gelegen buiten de tweede stadsmuur, waarbinnen een ondergrens voor archeologisch onderzoek geldt, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

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

- 1.22. dakopbouw**  
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.
- 1.23. gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.24. interieur**  
de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, zijnde de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.
- 1.25. Gemeenschapsruimte**  
ruimte in een gebouw bedoeld als faciliteit voor studenten om te studeren, te recreëren en te ontmoeten.
- 1.26. overig bouwwerk**  
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.27. overkapping**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.
- 1.28. peil**  
a voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die ) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of  
b in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.29. voorgevellijn**  
de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.
- 1.30. woning**  
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- 1.31. zendmast**  
bouwwerk, waarop antene-installaties worden geplaatst.
- 1.32. zolder**  
ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



## **ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN**

### **2. WIJZE VAN METEN**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### **2.1. de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **2.2. de goothoogte van een bouwwerk:**

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

#### **2.3. de inhoud van een bouwwerk:**

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

#### **2.4. de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

#### **2.5. de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

#### **2.6. Ondergeschikte bouwdelen**

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

# Hoofdstuk 2

## Bestemmingsregels

### ARTIKEL 3 WONEN

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a Ter plaatse van de functieaanduiding "studentenhuisvesting"-sth: ten hoogste 257 studentenwooneenheden;
- b tuinen, erven en verhardingen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "parkeerterrein": voor parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en additionele voorzieningen;
- f additionele voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

##### 3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

## **DUBBELBESTEMMING**

### **ARTIKEL 4 WAARDE – MAASTRICHTS ERFGOED**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **4.2 Bouwen**

##### **4.2.1**

Op of in de gronden mag slechts worden gebouwd indien:

- a bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 2.500 m<sup>2</sup> niet overschrijdt;
- c bij overschrijding van de oppervlakteondergrens de bouwwerken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

##### **4.2.2**

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van lid 4.2.1.c vindt plaats indien:

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

##### **4.2.3**

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

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

##### **4.2.4**

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



### **4.3 Nadere eisen**

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

### **4.4 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.4.1**

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

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

#### **4.4.2**

De in lid 4.5.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien het uitvoeringsgebied de oppervlakteondergrens van 2.500 m<sup>2</sup> niet overschrijdt.

#### **4.4.3**

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

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

#### **4.4.4**

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

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

#### **4.4.5**

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

# Hoofdstuk 3

## Algemene regels

### **ARTIKEL 5 ANTI-DUBBELTELREGEL**

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

### **ARTIKEL 6 ALGEMENE BOUWREGELS**

#### **6.1 Splitsen van woningen**

Het splitsen van woningen is niet toegestaan.

### **ARTIKEL 7 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS**

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

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

### **ARTIKEL 8 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS**

#### **8.1**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  - 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
  - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.



- e van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
  - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
  - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **8.2**

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

## **ARTIKEL 9 OVERIGE REGELS**

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

# Hoofdstuk 4

## Overgangs- en slotregels

### ARTIKEL 10 OVERGANGSRECHT

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

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

### ARTIKEL 11 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Tongerseweg 135 Maastricht".

## **BIJLAGE BIJ DE REGELS**

1. Cultuurwaardenonderzoek deelrapport archeologie



# Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark

*Cultuurwaardenonderzoek*  
*Deelrapport Archeologie*

juli 2011



Gemeente Maastricht

**Colofon**

Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark  
Cultuurwaardenonderzoek  
Deelrapport Archeologie

Auteur: A.C. Mientjes (Gemeente Maastricht)  
Datum: juli 2011  
Versie: definitieve versie

*Afbeelding omslag:* foto van Sint Lambertuskapel uit 1847 aan Lage Kanaaldijk

# Inhoudsopgave

---

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Werkwijze archeologisch bureauonderzoek</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Gebiedsbeschrijving</b>	<b>8</b>
3.1	Inleiding	8
3.2	Geologie, geomorfologie en bodem	15
	- De diepere ondergrond	15
	- Rivierterrassen en lössafzettingen	15
	- Holocene rivier(dal)vlakte en beekdalen	18
	- Bodems	19
	- Archeologische relevantie van geologie, geomorfologie en bodems	23
<b>4.</b>	<b>Maastrichts Planologisch Erfgoed Regime</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Archeologische waarden</b>	<b>27</b>
5.1	AMK-terreinen (Archeologische Monumentenkaart)	27
	- Lage Kanaaldijk - Kapelweg (AMK nummer 8512)	27
	- Oude dorpskern van Sint Pieter, Lage Kanaaldijk - Papenweg	29
	- Oude dorpskern Biesland (AMK nummer 16256)	29
	- Oude dorpskern Wolder (AMK nummer 16424)	30
5.2	Historische relictten	32
	- Bastion Waldeck en lunet Drenthe (Rijksmonumentnummer 28020)	32
	- Kerk van Wolder (Rijksmonumentnummer 27980)	34
	- Overige historische relictten	34
5.3	Archeologisch kader en vindplaatsen	35
	- Neolithicum	35
	- Romeinse tijd	35
	- Middeleeuwen	36
	- Nieuwe en Nieuwste tijd	37
<b>6.</b>	<b>Literatuur</b>	<b>40</b>
<b>7.</b>	<b>Lijst van afbeeldingen en foto's</b>	<b>44</b>

---

---

**Bijlage 1**

**Catalogus van archeologische vindplaatsen**

45

---

**Bijlage 2**

**Archeologische waardenkaart**

# 1 Inleiding

*Dit deelrapport Archeologie is opgesteld ten behoeve van de implementatie van het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime (afgekort MPE) in het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark. Het rapport heeft betrekking op het bodemarchief, en fungeert als motivering van de planologische bescherming van de archeologische zones zoals vermeld in het onderhavige bestemmingsplan. Het deelrapport Archeologie dient te worden geraadpleegd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht bij beslissingen op stedenbouwkundig niveau, bij de behandeling van de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, aanleggen, en slopen, of het opheffen voor planologisch strijdig gebruik.*

## 2 Werkwijze archeologisch bureauonderzoek

Dit deelrapport Archeologie behorende bij het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark is tot stand gekomen met behulp van de nauwkeurige bestudering van bekende archeologische waarden binnen het plangebied, literatuurstudie, en de raadpleging van andere relevante informatiebronnen. Archeologische vindplaatsen zijn onderzocht aan de hand van twee databases:

1. Het Wetenschappelijk Onderzoekskader (WOK) voor het gemeentelijk gebied van Maastricht, opgesteld in het kader van het A2-project in 2008.<sup>1</sup> De in deze database opgenomen bekende archeologische waarden worden gevisualiseerd in en beheerd binnen het gemeentelijke Geografische Informatie Systeem, Flexiweb (applicatie van Bentley Benelux BV).
2. Het landelijke Archeologisch Informatie Systeem (Archis II) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), waarin archeologische waarnemingen en monumenten (AMK-terreinen) zijn opgenomen.

Beide databases verschaffen een compleet beeld van alle tot nu bekende archeologische waarden in het gebied van het onderhavige bestemmingsplan. Tijdens de inventarisatie is de gemeentelijke database (Flexiweb) geactualiseerd en vergeleken met de landelijke database van Archis II. Waar nodig zijn correcties doorgevoerd, met name in het geval van foutieve coördinaten. Daarnaast zijn gegevens van alle geregistreerde archeologische onderzoeken (begeleidingen, proefsleuven en definitieve opgravingen) verzameld. Tot slot is in aanvulling op beide databases ook de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg geraadpleegd.

Voor de reconstructie van de landschappelijke setting is gebruik gemaakt van de geomorfologische kaart (Berg 1989; Berg en Cate 1987) en bodemkaart (Steur en Heijink 1991; Vleeshouwer en Damoiseaux 1990) en de daarbij behorende toelichtingen. Tevens is achtergrondliteratuur geraadpleegd inzake de geologische en morfologische ontwikkeling van de Maasvallei, en de sedimentologische en bodemkundige geschiedenis van rivier- en lössafzettingen in het gebied.

---

<sup>1</sup> Quadflieg en Visser 2008.



Tenslotte is informatie verzameld over verstoringen van de bodem, die de gaafheid en conservering van archeologische resten in de ondergrond ernstig hebben aangetast. Hierbij zijn bodemsaneringsgegevens bij de gemeente geraadpleegd en zijn ontgrondingsgegevens bij de Provincie Limburg opgevraagd.

# 3 Gebiedsbeschrijving

## 3.1 Inleiding

*Vanwege hun relevantie voor het archeologisch bodemarchief worden in het hiernavolgende een aantal kenmerken van het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark beschreven, zoals de geologische, geomorfologische en bodemkundige gegevens.*

Het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark heeft een langgerekte vorm en loopt vanaf de wijk Wolder aan de zuidwestkant over Biesland, een deel van het Villapark om uiteindelijk te eindigen aan de westoever van de Maas in de buurt van de Lage Kanaaldijk. De noordwest- en noordgrens van het plangebied worden gevormd door de Tongerseweg (N278), die tijdens de Napoleontische tijd tussen 1804 en 1811 is aangelegd. Een smal deel van de Mergelweg hoort bij het bestemmingsplan, maar verder vormt het onbebouwde buitengebied van de Cannerberg, het Jekerdal en de Sint Pietersberg de zuidgrens van het plangebied. Het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark omvat daarom de bebouwde kom van de gemeente Maastricht ten zuiden van de Maastrichtse binnenstad en ten westen van de Maas.

Een opvallend landschappelijk kenmerk is het glooiend reliëf van het plangebied, dat bepaald wordt door de aanwezigheid van de Cannerberg, de Louwberg, verscheidene oude Maasterrassen, het dal van de Jeker en de Maas. Tot in de Nieuwe tijd is het Jekerdal en het noordelijk deel van het plangebied een nat gebied geweest. Hiervan werd effectief gebruik gemaakt voor de verdediging van de zuidelijke flank van de Maastrichtse binnenstad vanaf de aanleg van de tweede stadsomwalling aan het eind van de 14e eeuw tot en met het begin van de 19e eeuw. Ten eerste werd de gracht langs dit deel van de stadsomwalling door de Jeker gevoed en ten tweede werd in 1674 een aantal grote waterbassins in het zuidelijk deel van de vestingwerken aangelegd, die gebruikt konden worden voor de inundatie van het gebied ten zuiden van de stadsomwalling in het geval van belegeringen. Deze bassins bleven bekend als de Kommen en lagen onder meer op de plek van de Tapijnkazerne en het Stadspark. Een deel van de zuidelijke vestingwerken uit de periode van de 17e tot en met de 19e eeuw ligt daarom binnen het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne,

Biesland, Jekerdal en Villapark, waarvan het Bastion Waldeck (gebouw tussen 1688 en 1690) en lunet Drenthe de tegenwoordig nog zichtbare restanten zijn.



*Figuur 1: foto van Bastion Waldeck uit circa 1910.*

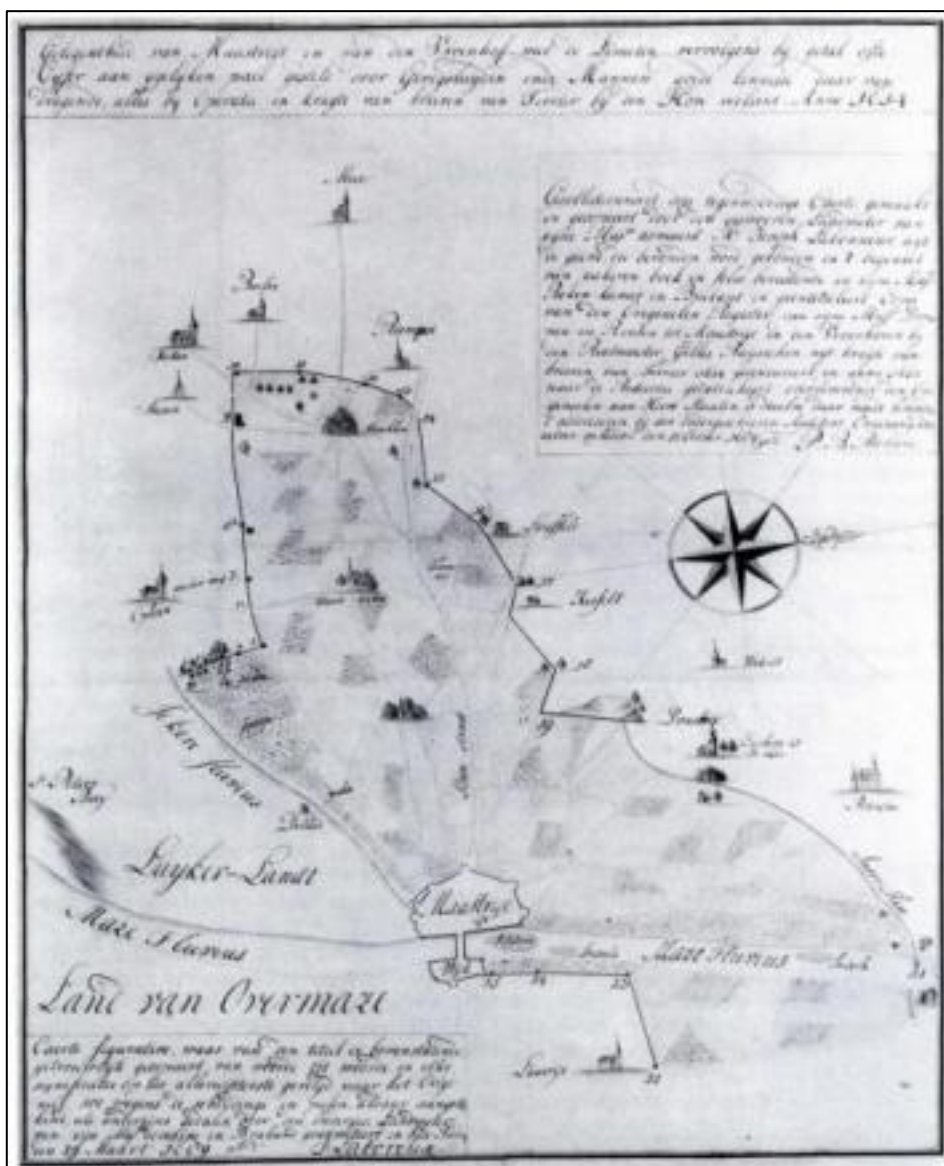


*Figuur 1: uitsnede uit Tranchotkaart (1803-1820) met historische dorpskernen van Wolder [1] en Biesland [2].*

Het plangebied heeft tot aan het begin de 20e eeuw hoofdzakelijk een landelijk karakter gehad. De Tranchotkaart, die door de Franse cartograaf Jean Joseph Tranchot tussen 1802 en 1807 en daarna door de Generalfeldmarschall Karl von Müffling van het gebied tussen Rijn en Maas is opgesteld, geeft aan dat de twee voornaamste bewoningskernen Wolder en Biesland waren. Over de huidige Maastrichtse wijk Wolder, die in de 19e eeuw nog *Wilre* heette, zijn de meeste historische gegevens beschikbaar. In het recente verleden is meermalen beweerd dat de naam *Wilre* ontleend zou zijn aan het Romeinse ‘villare’ dat *villa* of landgoed betekent. In de omgeving zijn inderdaad archeologische aanwijzingen gevonden voor twee Romeinse villa’s: (1) Romeins aardewerk, waaronder *terra sigillata*, *dolia* (voorraadpotten) en wrijfschalen aan de Susserweg op de Louwberg [Archis II waarnemingnummers 37831 en 37857], en (2) funderingsresten, paalgaten en Romeinse dakpannen en aardewerkfragmenten aan de Chambertinlaan in de wijk Campagne [Archis II waarnemingsnummer 1380; taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-code 6095]. Toch bestaat er tegenwoordig enige discussie over de etymologische oorsprong van de naam Wolder, en sommigen menen dat *Wilre* dan ook refereert naar het domeinstelsel uit de vroege middeleeuwen, dat onder meer schriftelijk vastgelegd is in de koninklijke verordeningen van Karel de Grote en zijn opvolgers tussen de 8e en 10e eeuw (*Capitulare de villis vel curtis imperii*). In deze context zou *villa* synoniem zijn aan *curtis* of *vroonhof/vroenhof*, het centrale hof van waaruit het landgoed van een leenman binnen het feodale stelsel van landbezit werd georganiseerd. Binnen het domein van de leenman lagen de hoeven van de horige boeren, die met hun familie stukken landbouwgrond van circa 10 à 15 hectaren groot bewerkten. Deze landbouwgrond werd *mansus* genoemd, waarmee oorspronkelijk naar de omvang van de landbouwgrond werd verwezen. In ieder geval lijkt de vroegmiddeleeuwse oorsprong van de naam Wolder de beste verklaring, als men in gedachte houdt dat tot 1920 Wolder deel uitmaakte van de gemeente (Oud-)Vroenhoven. De naam Vroenhoven is gerelateerd aan het woord Vroonhof, waarvan bekend is dat het woord *vroon/vroen* zijn oorsprong heeft in het Oergermaanse *\*frauaz* dat onder meer ‘heer’ betekent, en daarmee verwijst naar de leenheer (koning of keizer) of leenman.

In de 12e eeuw was de koning van Duitsland de heer van de Vroenhof, het landelijk gebied ten westen van de Maastrichtse binnenstad, en er werd in zijn naam recht gesproken binnen de Vroenhof. Vervolgens rond 1200 werden de stad Maastricht en de Vroenhof in leen gegeven aan Hendrik I, hertog van Brabant, waardoor de Vroenhof een grafelijk gebied werd. De hertogen van Brabant, die zich nu ook graaf van Vroenhof mochten noemen, hadden ook het recht van muntslag in Maastricht en van rechtspraak binnen het gehele gebied van de Vroenhof. Dit laatste hield in dat de hertogen de rechtsmacht hadden over

zowel kleine vergrijpen als zware misdrijven, waarop een lijfstraf of zelfs de doodstraf kon staan. Met de berechting van misdadigers waren in de praktijk een schout en zeven schepenen belast, die door de hertogen voor het leven benoemd werden. Executies werden aanvankelijk voltrokken aan de grens van het Vroenhof, waarschijnlijk op de Dousberg in de buurt van de huidige hoeve Hazendans.



Figuur 4: kaart met de limieten van de Vroenhof, gekopieerd door de landmeter J. Laboreux in 1689 (bron: Langeweg 1996; pagina 10).

In de middeleeuwen moet de Vroenhof vier bewoningskernen gehad hebben, waarbij een gebied hoorde dat zich uitstreckte van Smeermaas in het noorden tot en met Kanne in het

zuidwesten. Deze bewoningskernen waren Heukelom en Montenaken (het tegenwoordige Vroenhoven in Belgisch Limburg), Wolder (voorheen *Wilre*) en Lenculen. Het centrale hof van de Vroenhof, waar zich ook het administratieve centrum van de rechtsprekende schout en schepenen bevond, moet ergens in het gebied Lenculen gelokaliseerd worden. Hoogstwaarschijnlijk lagen de gebouwen van dit centrale hof op de plek van het voormalige Jezuïetenklooster aan de Tongersestraat dat tegenwoordig één van de gebouwen van de Universiteit van Maastricht is. Dit betekent dat tussen de 13e en 15e eeuw een deel van het landelijke Vroenhof binnen de tweede stadsomwalling kwam te liggen. Voor deze locatie zijn goede historische aanwijzingen omdat bekend is dat het Vroenhof met rechtbank, muntslag en huizen voor personeel tijdens het Spaanse beleg o.l.v. Alexander Farnese, hertog van Parma, in 1579 ernstig beschadigd werd. Hierna verhuisde de rechtbank en de muntslag naar het zogeheten Statenhuis op de hoek van het Vrijthof en de Statenstraat, waar nu het tussen 1915-1919 gebouwde PTT-hoofdkantoor ligt. In 1662 is de rechtbank naar het Stadhuis op de Markt verplaatst, waar toen ook in het openbaar de executies werden uitgevoerd.



*Figuur 4: foto van Statenhuis op de hoek van het Vrijthof en de Statenstraat. Tegenwoordig ligt hier het gebouw van het voormalige tussen 1915-1919 gebouwde PTT-hoofdkantoor.*



Het graafschap van de Vroenhof bleef bestaan tot aan de Franse tijd in 1794, toen de tweeherigheid van Maastricht (bestuur door Hertog van Brabant en Prinsbisdom van Luik) werd opgeheven en het Departement van de Nedermaas werd ingesteld. Na het vertrek van de Fransen in 1814 werd Wolder deel van de nieuwe gemeente Vroenhoven in de periode waarin Nederland en België nog één natie vormden en de provincie Limburg ongedeeld was. In 1839 na de Belgische opstand kwam hierin verandering, aangezien de kernen Heukelom en Montenaken op het Belgisch-Limburgs grondgebied kwamen te liggen en sindsdien als de gemeente Vroenhoven door het leven gingen. Wolder, met het dorp Caberg, het gehucht Biesland en delen van de dorpen Smeermaas en Kanne, kwamen bij de Nederlandse provincie Limburg. De naam van de in Nederland gelegen gemeente werd toen veranderd in Oud-Vroenhoven. De burgermeester en wethouders en de gemeenteraad zetelden aan de Tongersestraat in Wolder. Dit past in het beeld dat Wolder, waartoe ook Caberg, Biesland en belangrijke hoeves zoals de Hazendans, het Panhuis, de Apostelhoeve en Nekum behoorden, altijd al het voornaamste dorp in het graafschap van de Vroenhof was geweest. Uiteindelijk werd de gemeente Oud-Vroenhoven opgeheven en in 1920 werd Wolder een wijk van Maastricht. Door de sterke bevolkingstoename breidde de stad Maastricht zich in de 20e eeuw immers gestaag uit met de bouw van nieuwbouwwijken buiten de singels zoals Blauwdorp, gebouwd door de bouwvereniging Sint Servatius en de socialistische bouwvereniging Beter Wonen tussen 1910 en 1930 en gelegen binnen de huidige wijken van Mariaberg en Campagne. Laatstgenoemde nieuwbouwwijk is aangelegd in 1971 en wordt in de volksmond ook wel de Goudkust van Maastricht genoemd.



*Figuur 5: gravure met kerk en dorp van Wolder ten tijde van de belegering van Maastricht door het Franse leger o.l.v. Koning Lodewijk XIV in 1673 (bron: Langeweg 1996; pagina 16).*

Tenslotte heeft Wolder ook een bewogen geschiedenis met betrekking tot de vele belegeringen van de stad Maastricht gedurende de middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het dorp heeft waarschijnlijk vaak in de vuurlinie gelegen en veel schade ondervonden zoals bijvoorbeeld in 1406 toen de Luikenaren, die in opstand waren gekomen tegen de Luikse bisschop Jan van Beieren, alle eigendommen van Maastricht tussen de stad en Luik verwoestten, aangezien Maastricht enkele malen veilig onderdak had geboden aan deze Luikse bisschop. Bij het beleg van de Fransen in 1673 is bekend dat koning Lodewijk XIV, de Zonnekoning, zijn hoofdkwartier in Wolder vestigde, hoewel de exacte locatie tot op heden niet bekend is. Ook tijdens de Spaanse Successieoorlog (1701-1714) waren in de omgeving van Maastricht veel Nederlandse, Engels en Duitse militairen gelegerd om een aanval van het Franse leger op de stad te voorkomen. De militairen hadden toen in Wolder een schuur als theater ingericht, waar Engelse gezelschappen opera- en theatervoorstellingen brachten. Tot slot heeft Wolder ook veel te lijden gehad tijdens de Slag bij Lafelt in 1747 toen het Franse leger van Lodewijk XV de geallieerde legers van Oostenrijk, Groot-Brittannië en de Nederlandse Republiek (Staatse leger) versloeg. Voor deze militaire geschiedenis en de vele belegeringen van Maastricht zijn in Wolder en omgeving ook archeologische aanwijzingen gevonden, waarover meer details zullen worden gegeven in paragrafen 5.1 en 5.2 hieronder.

### **3.2 Geologie, geomorfologie en bodem**

*Het fysieke landschap geeft bruikbare indicaties over de bewoningsgeschiedenis, het archeologische potentieel alsmede de mate van gaafheid en conservering van archeologische vindplaatsen. Daarom is in dit deelrapport Archeologie een uitgebreide karakterisering van de geologie, geomorfologie en verschillende soorten bodems binnen het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark opgenomen. In de volgende paragrafen wordt verduidelijkt hoe de ondergrond en het fysieke landschap zich in de afgelopen 2 miljoen jaar ontwikkeld hebben binnen het plangebied.*

#### **De diepere ondergrond**

Het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark ligt in het dal van de West-Maas. De West-Maas is circa 2 miljoen jaar geleden ontstaan en vormt tot op de dag van vandaag het Maasdal. De diepere ondergrond bestaat uit de Formatie van Maastricht, die samengesteld is uit fijnkorrelige, zachte kalksteen met in de bovenste delen harde kalksteenbanken, die als mariene afzettingen tijdens het Boven-Krijt zijn gevormd (circa 99 tot 65 miljoen jaar geleden). In het daarop volgende geologische tijdvak, het Tertiair (circa 65 tot 2,5 miljoen jaar geleden), was het klimaat warm en vochtig, waardoor op grote schaal chemische verwerking van de kalksteen optrad. Mede door dit geologisch proces en de laterale erosie van de Maas heeft zich toen een uitgestrekte schiervlakte ontwikkeld. Vervolgens gedurende het Kwartair (circa 2,5 miljoen jaar geleden tot heden) hebben de Maas, de Jeker en andere rivieren in Zuid-Limburg zich ingesneden in deze schiervlakte. In dit laatste geologische tijdvak hebben zich ook fluviatiele (zand en grind) alsmede eolische afzettingen (löss) gevormd. De directe ondergrond van het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark bestaat dus uit deze rijke schakering van Maasterrassen, eolische afzettingen en holocene riviersedimenten in het dal van de Jeker en direct langs de Maas.

#### **Rivierterrassen en lössafzettingen**

Het Maasdal bij Maastricht wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van rivierterrassen. Deze rivierterrassen zijn gevormd door sedimentatie en insnijding van de Maas tijdens de koude (glaciale) en warme (interglaciale) perioden van het Pleistoceen (circa 2,5 miljoen tot 11.500 jaar geleden) en Holoceen (11.500 jaar geleden tot heden).

Tijdens de glaciële perioden (IJstijden) werden grove sedimenten (grind en zand) afgezet, terwijl in de interglaciëlen diepe erosie plaatsvond en de Maas zich in zijn oude bedding insneed. Als gevolg van de combinatie van tektonische opheffing van de Ardennen (en Zuid-Limburg), de afzetting van riviersedimenten en de periodieke insnijdingen van de Maas is een groot aantal rivierterrassen ontstaan. De hoogstgelegen terrassen zijn het oudst, terwijl de laagste terrassen vlak bij de Maas het jongst zijn en uit het einde van het Pleistoceen en Vroege Holoceen dateren.



*Figuur 6: uitsnede van Geomorfologische kaart van Nederland met Maasterrassen (Bron: Berg 1989). R2 = Terras van Rothem 2; C3 = Terras van Caberg 3; H = riviervlakte uit Holoceen (laatste 10.000 jaar).*

Binnen het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark kunnen drie Maasterrassen onderscheiden worden. Deze zijn het Terras van Rothem 2, het Terras van Caberg 3 en het Terras van Geistingen. De ondergrond van het

plangebied bestaat grotendeels uit het Terras van Rothem 2, die loopt vanaf Wolder, Biesland tot en met de gebieden direct ten noorden van de Cannerberg en de Sint Pietersberg. Het Terras van Rothem 2 bestaat uit grof zand en grind die aan het eind van het Cromerien (circa 850.000 - 475.000 jaar geleden) zijn afgezet. De noordkant van het plangebied wordt gevormd door het Terras van Caberg 3 dat doorloopt tot in de Maastrichtse binnenstad en begrensd wordt door het Vrijthof, de Grote Gracht, de Capucijnenstraat en de Statensingel. Dit laatste Maasterras is gevormd tijdens het Saalien (glaciaal dat gedateerd kan worden tussen circa 370.000 en 130.000 jaar geleden) en bestaat ook uit grof zand en grind. De Maas heeft zich later ingesneden in deze riviersedimenten, waardoor terrasvormen zijn ontstaan. Vervolgens zijn op de terrassen van Rothem 2 en Caberg 3 tijdens het Saalien (circa 370.000 – 130.000 jaar geleden) en het Weichselien (circa 116.000 tot 11.500 jaar geleden) verschillende pakketten löss afgezet. Löss is een zeer fijnkorrelig sediment dat tijdens de koudste en droogste perioden van het Pleistoceen, klimatologisch gekenmerkt door een poolwoestijn en de bijna volledige afwezigheid van vegetatie, door de wind is afgezet. Dit type sediment heeft het merendeel van de plateaus en Maasterrassen in Zuid-Limburg bedekt. Het onderste lösspakket wordt gedateerd in het Saalien, waarin zich in het daarop volgende warme interglaciaal, het Eemien (circa 130.000 – 120.000 jaar geleden), een bruine bodem gevormd heeft, de zogenaamde Rocourtbodem. Tijdens het Weichselien hebben zich in twee perioden nieuwe lösspakketten afgezet. Deze twee pakketten löss worden gescheiden door de zogenaamde Nagelbeek horizont, die zich vermoedelijk circa 21.000 jaar geleden ontwikkeld heeft. Dit is een bodemhorizont die gekenmerkt wordt door *cryoturbatie* (een proces van vorstwerking in de bodem) en veel roestvlekken. De Nagelbeek horizont weerspiegelt een zeer koude periode, waarin *permafrost* voorkwam (permanente bevroering van de bovengrond, waardoor de bodem ondoorlatend werd), en vegetatie niet voorkwam. Tot slot kunnen in het bovenste lösspakket twee *tephra* (vulkanische as) lagen worden aangetroffen, die afkomstig zijn van vulkaanuitbarstingen in het Eifelgebied. Het betreft respectievelijk een tephra laag als gevolg van de Eltville uitbarsting (tussen 22.000 – 21.000 jaar geleden) en de Laacher See uitbarsting (circa 11.000 jaar geleden). Deze aslagen vertegenwoordigen een tijdsgrens in het bovenste lösspakket. De aanwezigheid van de tephra laag van de Laacher See uitbarsting kan een indicatie geven voor de diepteligging van het oppervlak uit het Laat-Paleolithicum, en is een belangrijke geologische leidraad in het onderzoek naar Paleolithische vindplaatsen binnen het gemeentelijk gebied van Maastricht.

Aan het begin van het Holoceen was er een lösspakket van enkele meters tot lokaal zelfs 10 meter dik afgezet op de terrassen van Rothem 2 en Caberg 3 en de meeste andere

Maasterrassen. Op dit lösspakket vormde zich een dichtbegroeid vegetatiedek door het warmer en natter wordende klimaat, waardoor het sediment vast werd gehouden en bodenvormende processen op gang konden komen. Desalniettemin moet er op gewezen worden dat de zeer fijnkorrelige löss makkelijk geërodeerd kan worden door regenwater, zeker als er weinig tot geen vegetatie aanwezig is. De geërodeerde löss wordt dan afgezet als colluvium aan de voet van hellingen van heuvels en terrassen, of wordt afgevoerd als sediment door rivieren zoals de Maas. In de regel varieert de dikte van het pakket colluvium tussen 80 centimeter en 2 meter. Het colluvium is te herkennen als een zandiger en bruiner pakket sediment, waarin fijne grindjes worden aangetroffen en waarin geen duidelijke bodem is gevormd. Binnen het gebied van het onderhavige bestemmingsplan komt colluvium voor langs de hellingen van de Sint Pietersberg en de Cannerberg, als opvulling van de (erosie)dalen zoals het Jekerdal en langs de rand van het Terras van Rothem 2. Geomorfologisch en bodemkundig onderzoek heeft uitgewezen dat gebieden met een groter hellingspercentage dan 2% zeer gevoelig zijn voor erosie. In de regel wordt verondersteld dat erosie pas grootschalige vormen aannam na de ontginning van de vruchtbare met löss bedekte plateaus en rivierterrassen, vaak gedateerd in de Romeinse tijd en middeleeuwen. Maar het kan niet uitgesloten worden dat colluvium zich ook in eerdere perioden en mogelijk het Vroege Holoceen heeft gevormd, hoewel hoogstwaarschijnlijk in mindere mate dan de afgelopen 2.000 jaar. In ieder geval kan colluvium oudere paleo-landschappen hebben afgedekt, die rijk zijn aan goed bewaarde archeologische resten. Verder kunnen verspoelde archeologische resten ook informatie verschaffen over de ouderdom van colluviale lagen.

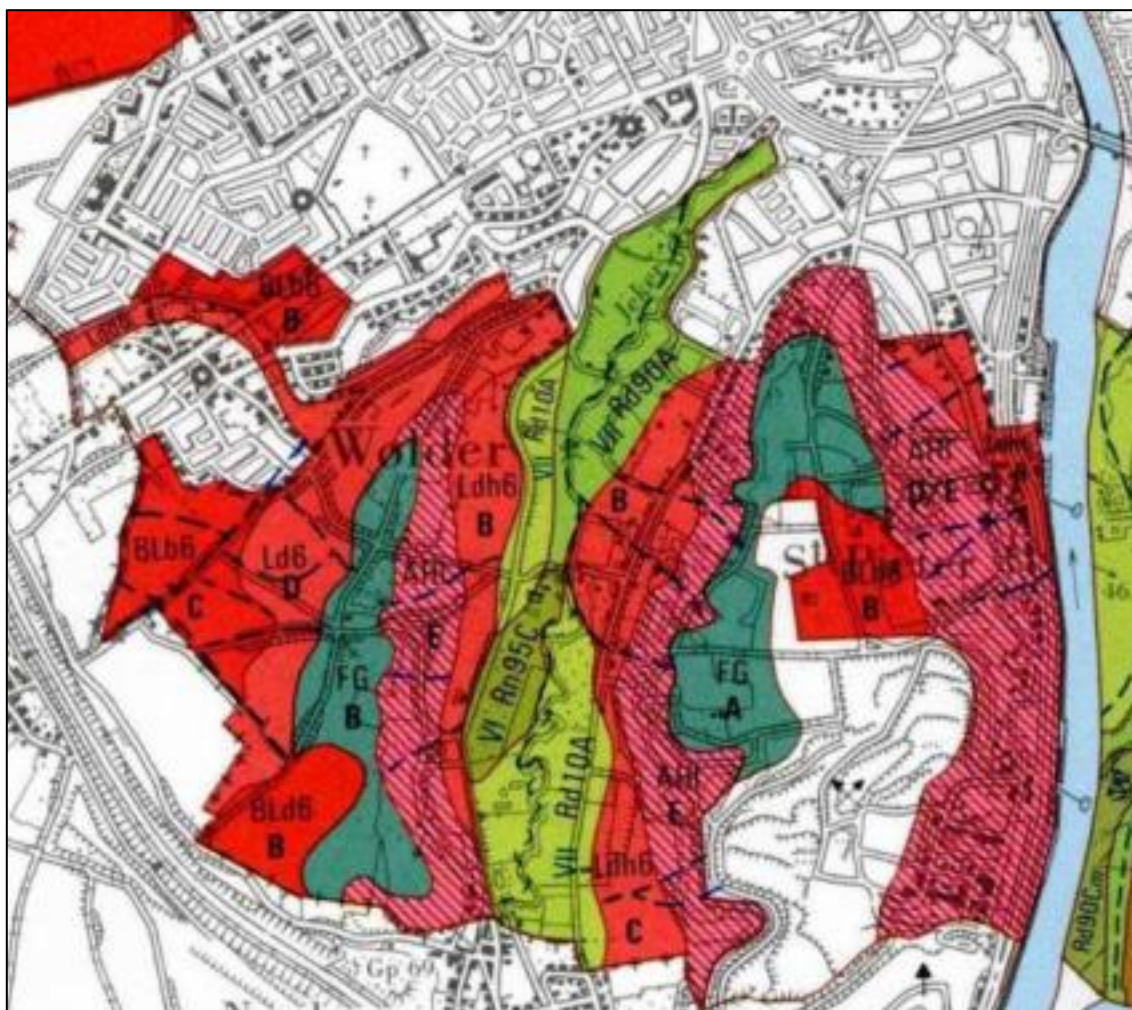
Tot slot zijn de terrassen van Rothem 2 en Caberg 3 voornamelijk geërodeerd door de Maas tijdens het laatste koude stadiaal van het Weichselien, het Jonge Dryas (circa 12.500 – 11.500 jaar geleden). Uit deze laatste periode dateert het Terras van Geistingen dat uit grind en zandpakketten bestaat op verschillende niveaus, en die de ondergrond vormt van een klein gebied aan de noordoost kant van het plangebied. Kenmerkend voor het Terras van Geistingen is het ontbreken van een lösspakket.

### **Holocene rivierlakte and beekdalen**

In het Holoceen werd de Maas weer een meanderende rivier en begon zich in te snijden. In deze periode vervoerde de Maas vooral fijnkorrelig sediment dat bij hoogwaterstanden en overstromingen op het Terras van Geistingen werd afgezet in de vorm van verschillende leempakketten en verder als een zeer smalle rivierlakte direct langs de huidige rivier. Deze afzettingen omvatten verspoelde löss naast klei en fijnkorrelig zand. Daarnaast bestaat een



groot deel van het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark uit de dalvormige laagte van de Jeker, die waarschijnlijk tijdens het Holoceen tot aan de middeleeuwen de terrassen van Rothem 2, Caberg 3 en Geistingen deels heeft geërodeerd tot aan de monding in de Maas. Het sediment van de Jeker bestaat uit zeer fijn tot zeer grof zand (soms siltig of grindhoudend), leem (veelal zandig), klei (humeus), veen en detritusgyttja.<sup>2</sup>



Figuur 7: uitsnede van de bodemkaart van Nederland (bron: Damoiseaux et al.).

## Bodems

Een groot aantal bodems kan worden onderscheiden binnen het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark. Deze variatie hangt

<sup>2</sup> Op de Geomorfologische kaart is het gebied, waarin de Jeker in de Maas mondt, geclassificeerd als het Terras van Geistingen. Het is echter waarschijnlijk dat ook dit gebied deel uit maakt van de dalvormige laagte van de Jeker, en aan het oppervlak bestaat uit sedimenten van deze rivier, die tijdens het Holoceen zijn afgezet.

vooral samen met de geomorfologische diversiteit van het landschap en de invloed van de Maas en Jeker tijdens het Pleistoceen en Holoceen. De bodems met hun gangbare codes staan in onderstaande tabel vermeld, waarbij een algemene tweedeling gemaakt kan worden tussen: (1) brikgronden in de löss (terrassen van Rothem 2 en Caberg 3), en (2) vaaggronden in geërodeerde löss en colluvium (secondaire löss), en holocene rivierkleigronden (Jekerdal, Maasdal en Terras van Geistingen).

- Radebrikgronden; siltige leem (eenheid: BLd6)
- Bergbrikgronden; siltige leem (eenheid: BLb6)
- Ooivaaggronden met roest beginnend dieper dan 80 centimeter; siltige leem in situ (eenheid: Ld6)
- Ooivaaggronden; met roest beginnend dieper dan 80 centimeter; colluviaal in hellingvoet of uitspoelingswaaier (eenheid: Ldh6)
- Kalkhoudende ooivaaggronden, zware zavel en lichte klei (eenheid: Rd90A)

Brikgronden komen voor in de löss, die over het gehele Terras van Rothem 2 en het Terras van Caberg 3 is afgezet tijdens het Saalien en Weichselien. Op de vlakke delen van de lösspakketten, waar geen of weinig erosie heeft plaatsgevonden, hebben zich in de regel radebrikgronden gevormd (eenheid: BLd6). Tijdens de bodemvorming kon het sediment rijpen, het bodemprofiel verbruinen, het lösspakket diep ontkalken (2 à 3 meter diep), en kon uiteindelijk ook klei uitspoelen uit de bovenste lagen (E-horizont) en weer inspoelen in een diepere laag, waardoor een briklaag ontstond (klei-uitspoelingslaag; de zogenaamde Bt-horizont).

Bergbrikgronden vertonen sterke overeenkomsten met radebrikgronden en hebben in principe dezelfde bodemvormende processen ondergaan. De klei-uitspoelingshorizont (E-horizont) is echter dun of ontbreekt geheel als gevolg van hellingerosie. Verder bevinden bergbrikgronden (eenheid: BLb6) zich in de regel aan de randen van plateaus en rivierterrassen en op de hellingen in de richting van aangrenzende dalvlakten en erosiedalen. Binnen het gebied van het onderhavige bestemmingsplan kunnen bergbrikgronden gevonden worden langs de randen van erosiedalen, de afbraakwand van het Terras van Rothem 2, en aan de voet van de Cannerberg en de Sint Pietersberg. In de twee onderstaande tabellen zijn de karakteristieke bodemprofielen van radebrikgronden en bergbrikgronden weergegeven.

Diepte in cm (onder maaiveld)	Omschrijving	Kleur	Horizont	Code
0-25	siltige leem	donker grijsbruin	bouwvoor	Ap
25-50	siltige leem	bruin	uitspoelingslaag	E
50-90	siltige leem	donkerbruin tot donker geelbruin	inspoelingslaag (briklaag)	Bt
90-110	siltige leem met minder klei	donkerbruin tot donker geelbruin	overgangslaag	BC
110 >	siltige leem	geelbruin tot licht geelbruin	moedermateriaal (löss)	C

Tabel 1: typisch bodemprofiel van radebrikgrond, eenheid BLd6.

Diepte in cm (onder maaiveld)	Omschrijving	Kleur	Horizont	Code
0-28	zeer humusarme siltige leem	donkerbruin	bouwvoor	Ap
28-60	siltige leem met roestvlekjes en mangaanspikkels	donkerbruin	inspoelingslaag (briklaag)	B2tg
60-100	siltige leem met roest en maangaanstippen	bruin	inspoelingslaag (briklaag)	B3tg
100-220	siltige leem; massieve structuur	geelbruin	moedermateriaal (löss)	C1
220-280	zandige leem met grind (löss en grind)	bruin okerkleurig	moedermateriaal (löss en fluviaal)	D11
280-300	Maasterrasgrind		moedermateriaal (fluviaal)	D12

Tabel 2: typisch bodemprofiel van bergbrikgrond, eenheid BLb6.

Het tweede type bodems dat voorkomt in het plangebied zijn vaaggronden. Op de hellingen van de Sint Pietersberg en Cannerberg, aan de voet van de afbraakwand van het Terras van Rothem 2, en binnen erosiedalen komen hoofdzakelijk ooivaaggronden voor. Twee categorieën van ooivaaggronden kunnen onderscheiden worden. Ooivaaggronden in löss *in situ* (eenheid: Ld6) bevinden zich veelal op hellingen met een hellingsgraad tussen 5 en 16%, waardoor de gehele Bt-horizont en plaatselijk ook een deel van de BC- en C-horizont van de oorspronkelijk aanwezige brikgrond door erosie is verdwenen. Het tweede type ooivaaggronden heeft zich in het colluvium, de verspoelde löss, gevormd (eenheid: Ldh6). Ooivaaggronden kunnen daarom als jonge bodems worden beschouwd, waarin tekenen van

langdurige bodemprocessen (uit- en inspoeling) ontbreken. In de regel hebben ooivaaggronden een dunne donker grijsbruine, matig humeuze bovengrond (A-horizont) die direct op het geelbruine moedermateriaal ligt (C-horizont). In de twee onderstaande tabellen zijn de bodemprofielen van beide categorieën ooivaaggronden in geërodeerde en secundaire löss weergegeven.

Diepte in cm (onder maaiveld)	Omschrijving	Kleur	Horizont	Code
0-30	matig humusarme siltige leem	donkerbruin	bouwvoor	Ap
30-75	siltige leem	geelbruin	löss in situ	C11
75-110	siltige leem met sponsstructuur	geelbruin	löss in situ	C12
110-160	siltige leem met sponsstructuur	geelbruin	löss in situ	C13
160-220	siltige leem met sponsstructuur en veel roestvlekken	bruin okerkleurig	löss in situ	C14g
220-250	siltige leem met sponsstructuur	geelbruin	löss in situ	C15

Tabel 3: typisch bodemprofiel van ooivaaggrond, eenheid Ld6.

Diepte in cm (onder maaiveld)	Omschrijving	Kleur	Horizont	Code
0-30	matig humusarme siltige leem	donker grijsbruin	bouwvoor	Ap
30-60	siltige leem met houtskoolresten	donkerbruin	colluvium	C11
60-115	siltige leem met grote wormgangen	donker geelbruin	colluvium	C12
115-160	siltige leem	donker geelbruin	colluvium	C13
160-250	siltige leem	geelbruin	colluvium	C14

Tabel 4: typisch bodemprofiel van ooivaaggrond, eenheid Ldh6.

Een tweede en laatste groep vaaggronden heeft zich ontwikkeld in de holocene rivierafzettingen van de Maas en Jeker. Ook deze vaaggronden zijn relatief jonge bodems. Dit beeld wordt vaak versterkt door de regelmatige aanwezigheid van kolenslik en industrievuil in de bovenste 50 centimeter van de bodem. Binnen het gebied van het onderhavige bestemmingsplan komen hoofdzakelijk kalkhoudende ooivaaggronden, zware zavel en lichte klei voor (eenheid: Rd90A). Een gedetailleerde profielbeschrijving van dit type ooivaaggrond is weergegeven in onderstaande tabel.

Diepte in cm (onder maaiveld)	Omschrijving	Kleur	Horizont	Code
0-30	matig humeuze kalkrijke zware zavel	zeer donker grijsbruin	bouwvoor	Ap
30-60	matig humeuze kalkrijke zware zavel; enige kolenslikbijmenging	geelbruin	moedermateriaal	C21
60-100	kalkrijke zware zavel	geelbruin	moedermateriaal	C22
100-150	kalkrijke lichte zavel met dunne zandige bandjes	grijsgeel	moedermateriaal	C23g

Tabel 5: typisch bodemprofiel van ooivaaggrond, eenheid Rd90A.

### **Archeologische relevantie van geologie, geomorfologie en bodems**

De geomorfologische en bodemkundige kenmerken van het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark geven een indicatie van waar archeologische vindplaatsen verwacht kunnen worden. Bij de brikgronden kunnen archeologische artefacten en sporen aanwezig zijn in de bouwvoor (A-horizont) tot in de uitspoelingslaag (E-horizont) en/of briklaag (Bt-horizont). Bij de vaaggronden in het Jekerdal en ook bij de Maas kunnen archeologische artefacten en sporen zich in de eerste 50 centimeter onder het maaiveld bevinden. In het geval van secundaire löss kunnen ook goed bewaarde archeologische vindplaatsen aanwezig zijn aan de basis van het colluvium van 80 centimeter tot 2 meter dik. Met deze laatste situatie moet vooral rekening gehouden worden in de gebieden aan de voet van de Sint Pietersberg en de Cannerberg, waar zich vele uitspoelingswaaiers hebben gevormd vanwege grootschalige hellingerosie, in droogdalen en langs de noordelijke afbraakwand van het Terras van Rothem 2. Tot slot is het van belang zich te realiseren dat Midden- en Laat-Paleolithische kampementen gevonden kunnen worden in begraven bodems onder de bovenste, middelste en onderste lösspakketten, die tijdens de glaciale van het Saalien en Weichselien zijn afgezet op de meeste Maasterrassen. Hieronder vallen ook het terrassen van Rothem 2 en Caberg 3 binnen het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark. Tot op heden zijn geen Midden- en Laat-Paleolithische vindplaatsen bekend in het plangebied, hoewel vuurstenen werktuigen uit deze Prehistorische perioden wel in de nabije omgeving gevonden zijn, namelijk op de Cannerberg en Sint Pietersberg. Hoe dan ook dient er in gedachte gehouden te worden dat Paleolithische vindplaatsen gewoonlijk diep in de ondergrond liggen en daarom moeilijk op te sporen zijn. Opgravingen en booronderzoek in de Belvédère groeve en Lanakerveld (Caberg) ten noorden van de stad Maastricht hebben

bijvoorbeeld aangetoond dat Paleolithische vindplaatsen tussen circa 4,5 en 10 meter onder het huidige maaiveld kunnen liggen.

## 4 Maastrichts Planologisch Erfgoedregime

*Het gemeentelijke beleid voor het culturele erfgoed is recentelijk vastgelegd in het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime, waarin de kaders worden geboden voor het huidige en toekomstige archeologie- en monumentenbeleid van Maastricht. Het uitgangspunt voor het archeologiebeleid is de toepassing van kwantitatieve normen voor behoud 'in situ' en 'ex situ'.*

Binnen het vigerende gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische waarden wordt een indeling in drie zones gehanteerd en gerelateerd hieraan verschillende kwantitatieve ondergrenzen voor behoud *in situ* (conform het Verdrag van Valletta (Malta) en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)) en de verplichting voor verkennend, karterend, waarderend en/of preventief archeologisch onderzoek in de vorm van definitieve opgravingen. Specifiek zijn deze kwantitatieve ondergrenzen: (1) zone A – zogenaamde 'zero-tolerance-zone'; (2) zone B – geen archeologisch onderzoek bij ingrepen kleiner dan 250 m<sup>2</sup>; (3) zone C – geen onderzoek bij ingrepen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. Onderzoek naar de Maastrichtse situatie wijst uit dat de toepassing van dergelijke kwantitatieve ondergrenzen voor archeologische verplichtingen ertoe leidt dat slechts 10% van het totaal aantal vergunningen onderzoeksplichtig is en dat dan toch 85% van het te verstoren oppervlak onderzocht wordt. Dit toont aan dat het vigerende gemeentelijke beleid ten aanzien van archeologische waarden weloverwogen tot stand is gekomen, waarbij rekening is gehouden met zowel het wetenschappelijk belang, de maatschappelijke acceptatie als bestuurlijke verantwoordelijkheden in het kader van de omgang met archeologische waarden. Op het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark zijn de regels van alle drie zones van toepassing.

### Zone A:

Binnen zone A is preventief archeologisch onderzoek verplicht, indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 centimeter onder het huidige maaiveld. Binnen deze 'zero-tolerance-zone' zijn alle bodemingrepen onderzoeksplichtig. De enig



toegestane uitzondering betreft zones binnen het plangebied, waarvoor is vastgesteld dat de archeologisch waardevolle ondergrond volledig is verstoord bij het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan. Zone A is gelegen binnen een diameter van 50 meter rondom archeologische vindplaatsen, en binnen AMK-terreinen van 'zeer hoge archeologische waarde' en historische relictten.

#### Zone B:

Binnen zone B is preventief archeologisch onderzoek verplicht, indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 centimeter onder het huidige maaiveld en de ingreep gelijk is aan of groter is dan 250 m<sup>2</sup>. Historische dorpskernen worden gerekend tot zone B, indien hier geen evidente archeologische vindplaatsen zijn gedocumenteerd op het moment van het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan.

#### Zone C:

Binnen zone C is preventief archeologisch onderzoek verplicht, indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 centimeter onder het huidige maaiveld en de ingreep gelijk is aan of groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>. Zone C betreft gebieden die buiten een straal van 50 meter rond archeologische vindplaatsen vallen, en buiten AMK-terreinen van 'zeer hoge archeologische waarde', historische dorpskernen en historische relictten.

Aan het einde van dit deelrapport Archeologie is een catalogus toegevoegd van alle bekende archeologische vindplaatsen binnen het plangebied zoals die bekend zijn bij de gemeente Maastricht (taakgroep Cultureel Erfgoed) en in de landelijke database Archis II bij het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan.

# 5 Archeologische waarden

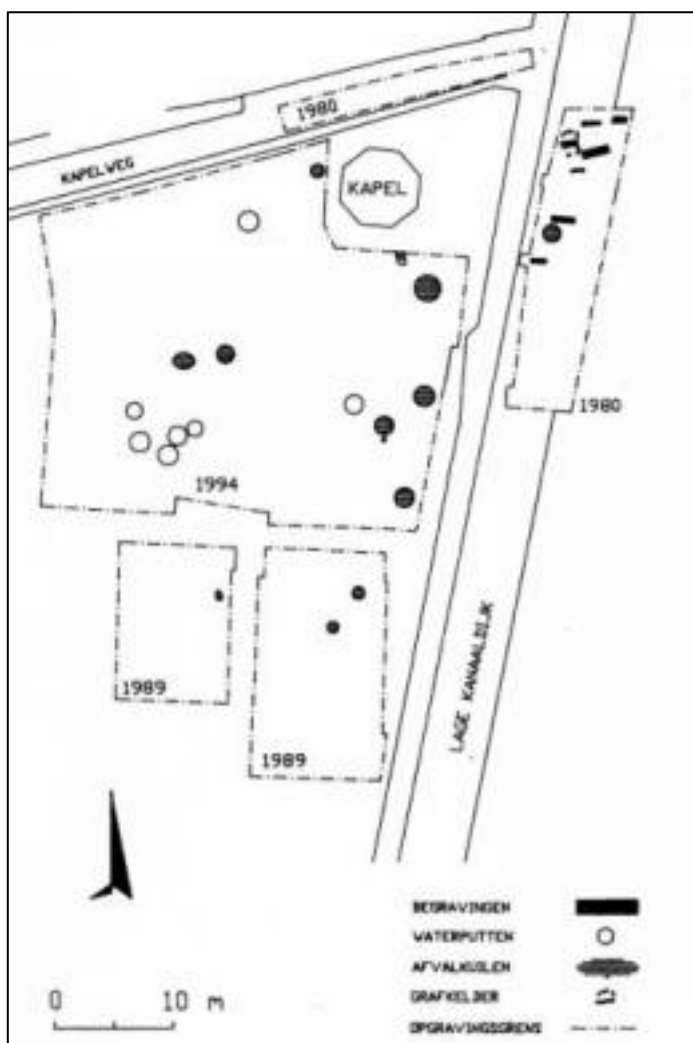
## 5.1 AMK-terreinen (Archeologische Monumentenkaart)

*De Archeologische Monumentenkaart (AMK) is een gedigitaliseerd bestand van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen. De AMK is door het Rijk opgesteld, in samenwerking met de Provincie Limburg. AMK-terreinen zijn gewaardeerde archeologische vindplaatsen. De terreinen op de AMK zijn slechts gedeeltelijk wettelijk beschermd. De wettelijke bescherming is gebaseerd op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) met bijbehorend vergunningstelsel. In het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark bevinden zich geen AMK-terreinen met een wettelijke bescherming. De aanwezige AMK-terreinen hebben allen een planologische bescherming, die in detail is uitgewerkt binnen het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime.*

### **Lage Kanaaldijk – Kapelweg ('terrein van zeer hoge archeologische waarde'; AMK nummer 8512)**

Aan het Lage Kanaaldijk en bij de huidige Sint Lambertuskapel uit 1847 (Rijksmonumentnummer 27961) zijn in de afgelopen 150 jaar resten gevonden van graven, kerken en bewoning uit de vroege en volle middeleeuwen en Nieuwe tijd [Archis II waarnemingsnummers 36247 en 44699; taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-codes 3009, 3011 en 3012]. Bij de aanleg van het kanaal Maastricht-Luik tussen 1845 en 1850 werd de Sint Lambertuskapel, die gebouwd was in 1749, afgebroken. Tijdens deze werkzaamheden werden ook de funderingen van de in 1748 afgebroken oude parochiekerk van Sint Pieter uitgebroken. Deze laatste kerk dateert uit de 13e eeuw. Tevens kwamen bij de graafwerkzaamheden van het kanaal 14 sarcofagen van Jurakalksteen uit de omgeving van Verdun en Savonnières en menselijk skeletmateriaal te voorschijn uit de zogenaamde 'Frankische' periode. Twee van de sarcofagen, waaronder één met de vermeende resten van Sint Lambertus, werden toen in de het grafkeldertje van de huidige kapel geplaatst. Volgens middeleeuwse overleveringen zou bisschop Sint Lambertus, die aan het begin van de 8e eeuw te Luik vermoord zou zijn, korte tijd begraven zijn geweest op zijn ouderlijk landgoed te Sint Pieter bij Maastricht.

Opgravingen rond de huidige Sint Lambertuskapel in 1980, 1989 en 1994 hebben ook resten opgeleverd van Merovingische (6e-7e eeuw) en Karolingische (8e-9e eeuw) begravingen, en andere graven die qua datering doorlopen tot in de 18e eeuw. Er zijn ook resten gevonden van een stenen omheining rond het kerkhof die gedateerd kunnen worden in de 13 eeuw. Het is daarom waarschijnlijk dat de begraafplaats vanaf de vroege middeleeuwen tot ver in de Nieuwe tijd continu in gebruik is geweest. Bijzonder zijn in ieder geval de rijke bijgaven die in een aantal Merovingische graven waren meegegeven, zoals een werpbijl en glazen drinkbeker in een mannengraf, en een gordelgarnituur, schoengespen en een halsketting in een vrouwengraf. Tot slot zijn er funderingen van een 9e-eeuws zaalkerkje en nederzettingssporen uit de vroege middeleeuwen in de vorm van bijvoorbeeld afvalkuilen, paalkuilen, waterputten en stookplaatsen gevonden.



*Figuur 8: opgravingsplattegrond van Merovingische graven en sporen nabij de Sint Lambertuskapel aan de Lage Kanaaldijk (bron: Limburgs Geschied- en Oudheidkundig Genootschap 1995; pagina 204).*

### **Oude dorpskern van Sint Pieter, Lage Kanaaldijk – Papenweg**

Gewoonlijk wordt met het dorp Sint Pieter Sint Pieter Boven bedoeld bij de kerk Sint Pieter op de Berg, gebouwd in 1872, en het laatgotische kasteel 'De Torentjes' uit 1526. Sint Pieter Boven staat aangegeven op de landelijke Archeologische Monumentenkaart ('terrein van hoge archeologische waarde'; AMK nummer 16415) en wordt nader beschreven in het Archeologische Deelrapport behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg. De oudste dorpskern van Sint Pieter lag echter als lintbebouwing langs het Lage Kanaaldijk en de Papenweg en rondom de oude parochiekerk uit de 13e eeuw die in 1748 is afgebroken (zie pagina 21 hierboven, AMK nummer 8512). Over deze oorspronkelijke dorpskern, meestal aangeduid met Sint Pieter Beneden, is weinig bekend, behalve dat deze regelmatig zwaar is beschadigd tijdens belegeringen in de middeleeuwen en Nieuwe tijd. Daarbij werd door de stad Maastricht het dorp ook vaak met de grond gelijk gemaakt om belegeraars beschutting buiten de vesting te ontnemen en tevens om een goed schotsveld te hebben vanaf de stadsomwalling. Dit resulteerde onder meer ook in conflicten met de prins-bisschop van Luik onder wiens jurisdictie Sint Pieter viel gedurende de middeleeuwen en Nieuwe tijd. Hoewel Sint Pieter Beneden formeel geen AMK-terrein is, is deze oude dorpskern toch opgenomen in de hier gepresenteerde lijst en gelden hiervoor de regels zoals vastgesteld voor zone B.

### **Oude dorpskern Biesland ('terrein van hoge archeologische waarde'; AMK nummer 16256)**

Historische dorpskernen hebben op de Archeologische Monumentenkaart een 'hoge archeologische waarde'. Ze zijn ruimtelijk bepaald op basis van 19e- en 20e-eeuwse kadaster- en topografische kaarten. De verwachting is dat zich onder de historische dorpskernen archeologische resten bevinden uit ten minste de late middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het gehucht Biesland staat als lintbebouwing aangegeven op de Tranchotkaart uit het begin van de 19e eeuw. De kern van het dorp werd gevormd door de Cannerweg die Wolder en Kanne verbond met de Maastrichtse binnenstad (via de Tongersepoort), voordat aan het begin van de 19e eeuw de Tongerseweg (N278) werd aangelegd.<sup>3</sup> Historisch is weinig bekend over Biesland, maar het is waarschijnlijk dat tot in de 19e eeuw er voornamelijk boerenhoeven aan de Cannerweg lagen met kleine agrarische bedrijfjes die graan, groenten en aardappelen verbouwden voor eigen consumptie en de lokale markt. Op

---

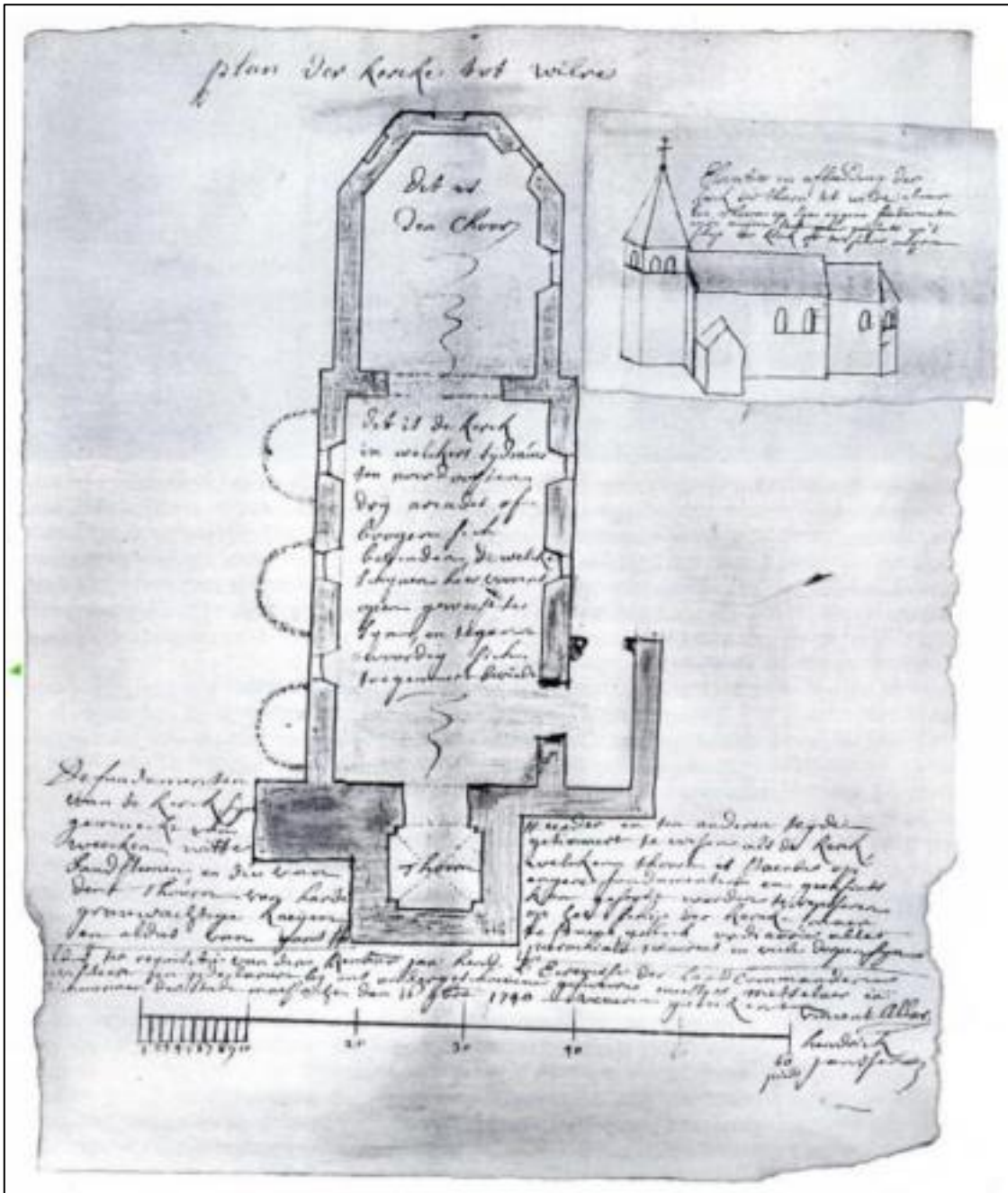
<sup>3</sup> De Tongerseweg (N278) werd oorspronkelijk de Nieuwe Steenweg genoemd. Aan de Belgische kant van de grens, in de gemeente Vroenhoven, heet de Tongerseweg nog tot op heden de Maastrichtersteenweg.

de Tranchotkaart zijn percelen met hagen rond de kern van Biesland aangegeven, die aan het begin van de 19e eeuw als tuinen en boomgaarden zijn gebruikt.

### **Oude dorpskern Wolder ('terrein van hoge archeologische waarde'; AMK nummer 16424)**

De oorsprong van het dorp Wolder gaat mogelijk terug tot in de vroege middeleeuwen. Wolder was waarschijnlijk een belangrijke nederzetting met boerenhoeven binnen de koninklijke en later grafelijke Vroenhof, dat zich uitstreckte vanaf Smeermaas aan de noordkant tot aan Kanne aan de zuidwestkant. Het is waarschijnlijk dat een deel van de oude parochiekerk, de Sint Marcuskerk, die aan het eind van de 19e eeuw werd afgebroken, uit de 11e eeuw stamt. Duidelijk is in ieder geval dat deze kerk regelmatig moet zijn hersteld als gevolg van de vele beschadigingen aangebracht door het strijdgewoel bij de belegeringen van de stad Maastricht gedurende de middeleeuwen en Nieuwe tijd. Bijvoorbeeld in 1728 vonden de inwoners van Wolder de kerk zo "heel caducq en bouwvallig" dan ze aandrongen bij de autoriteiten, de Landcommandeur van de Duitse Orde te Alden Biesen in Belgisch Limburg, om herstelwerkzaamheden uit te voeren. De rest van het dorp bestond voornamelijk uit carréboerderijen en kleine hoeven die gegroepeerd waren rond de huidige Pletzersstraat (voorheen dorpsstraat geheten), Winterslag en Heukelommerweg. De huidige neogotische kerk werd tussen 1896 en 1898 gebouwd op de plaats van de voormalige Sint Marcuskerk en is gewijd aan Sint Petrus en Paulus. Bij de bouw van de nieuwe kerk werden meerdere graven aangetroffen van militairen, die waarschijnlijk gesneuveld waren bij het beleg van Maastricht door het leger van Frederik Hendrik, Prins van Oranje, in 1632. Het Staatse leger bestond uit Nederlandse, Franse, Waalse, Engelse en Schotse militairen, die de stad Maastricht aan alle zijden hadden omsloten. Verscheidene pogingen door de Spanjaarden om Maastricht te ontzetten mislukten, en uiteindelijk moest de stad zich op 22 augustus 1632 overgeven. De graven onder de voormalige Sint Marcuskerk bevatten nauwelijks wapenrusting en kledingstukken, maar dankzij een overgeleverde kopie van een sterfteregister kunnen we ons een redelijk gedetailleerd beeld vormen van hoge militairen en soldaten in het Staatse leger. In totaal werden 101 edellieden, 5 kolonels, 17 kapiteins, 20 luitenants, 3 standaard-dragers, 28 lijfwachten, 16 hopliden, 52 gewone soldaten, 10 ruiters en 3 vuurwerkers in de oude kerk begraven, waaronder veel Fransen en Engelsen. Smeuïge details zijn bijvoorbeeld dat van enkele Franse edellieden, zoals de markies d'Estiaux en de graaf van Hauron, alleen de ingewanden te Wolder zijn begraven, terwijl hun lichamen in gebalsemde toestand naar Frankrijk zijn overgebracht. Ten slotte zien we evenals bij Biesland dat het land direct rondom de dorpskern van Wolder omheind was met

hagen en gebruikt werd als fruitboomgaarden en voor het verbouwen van groenten en aardappelen aan het begin van de 19e eeuw. Hierin kwam verandering rond 1875 toen de Nederlandse markt overspoeld werd met grote hoeveelheden goedkoop graan uit Rusland en de Verenigde Staten van Amerika. De kleine en armere boeren werden hierdoor gedwongen om te gaan werken in de opkomende Maastrichtse industrie, terwijl de grote boeren voornamelijk overgingen op veeteelt voor de productie van zuivel en vlees.



Figuur 9: plattegrond uit 1740 van voormalige Sint Marcuskerk te Wolder (Bron: 1996; pagina 14).

## 5.2 Historische relictten

*Historische relictten zijn objecten en structuren van vóór 1830 en hun omgeving, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, hoeves en kloosters, waarvan op basis van oude kaarten wordt verwacht dat de bodem waardevolle informatie kan herbergen over het nog aanwezige gebouwde monument en/of oudere voorgangers en andere archeologische resten. In deze paragraaf volgt een korte omschrijving van historische relictten aanwezig binnen het onderhavige plangebied. Op de locatie van historische relictten gelden de regels zoals vastgesteld voor zone A in het onderhavige bestemmingsplan.*

### **Bastion Waldeck en lunet Drenthe (Rijksmonumentnummer 28020)**

In het Waldeckpark ten zuidwesten van het Aldenhofpark en de Prins Bisschopsingel bevinden zich het nog grotendeels intacte bastion Waldeck, enige muurresten van lunet Drenthe, en een gedeelte van het stelsel van ondergrondse gangen, de kazematten. Bastion Waldeck maakte deel uit van de Maastrichtse vestingwerken en werd tussen 1688 en 1690 aangelegd door Daniel Wolf baron van Dopff, een vertrouweling van de militaire gouverneur van Maastricht, George Frederick graaf van Waldeck (1620 - †1692). Dit verdedigingswerk moest samen met de bastions Engeland, Saxen en Holsteyn de westzijde van de stad een betere bescherming bieden. Het was immers niet mogelijk om de hoger gelegen westzijde van de stad te verdedigen met natte grachten zoals aan de noordzijde (Fransensingel op locatie van SAPPI, voormalige KNP) en de zuidzijde op de plek van de Tapijnkazerne en het Stadspark dat onder water gezet kon worden met behulp van de Jeker. Het bastion Waldeck is een gedetacheerd vestingwerk, dat niet aan de hoofdwal was gekoppeld. Rond het bastion ligt een droge gracht en de buitenwand van de gracht bestaat uit een rondlopende overdekte galerij, die tussen 1770 en 1780 is gebouwd. De muren zijn in baksteen opgetrokken en op de hoeken zijn mergelblokken in kettingverband geplaatst, terwijl de bovenrand met een hardstenen cordonlijst is afgedekt. Tot slot is bastion Waldeck ook een historisch interessante plek. Vóór 1688 lag op min of meer dezelfde locatie een in aarde uitgevoerde verschansing, die de Demilune des Mousquetaires werd genoemd. Tijdens het Franse beleg van 1673, o.l.v. koning Lodewijk XIV, werd op deze locatie de hevigste strijd gevoerd en uiteindelijk werd ook vanaf dit punt bij de Tongersepoort de vesting Maastricht ingenomen. Eigentijdse verslagen geven aan dat bij de verschansing Demilune des Mousquetaires de strijd tussen het Franse legioen en het verdedigende stadsgarnizoenen dagen lang op-en-neer ging, en dat daarbij Charles Debatz-Castelmore,



graaf van D'Artagnan, dodelijk getroffen werd door een musketkogel. Deze Franse militair is één van de hoofdpersonen in het beroemde boek *De Drie Musketers*, geschreven door Alexandre Dumas in 1844. Dit historische feit wordt nog altijd geëerd met een beeld van D'Artagnan in het Aldenhofpark. Tot slot dient vermeld te worden dat ten oosten van bastion Waldeck nog enige andere vestingwerken hebben gelegen die binnen het plangebied vallen ten zuiden van de Prins Bisschopsingel. De belangrijkste buitenwerken in dit gebied waren: lunet voor bastion Wilhelmina, Jeker bastion, bastion Brunswijk, lunet Cassel, lunetten van Aylva en kroonwerk Hessen. Gedurende de tweede helft van de 19e zijn deze vestingwerken afgebroken, maar het is zeer waarschijnlijk dat grote delen van de funderingen nog in de ondergrond aanwezig zijn.



*Figuur 10: recente foto van Bastion Waldeck in het winterseizoen.*



### **Kerk van Wolder (Rijksmonument 27980)**

Op plek van de huidige neogotische kerk van Sint Petrus en Paulus, die tussen 1896 en 1898 gebouwd is, heeft een oudere kerk gelegen die mogelijk uit de 11e eeuw stamt. Deze oudere Romaanse kerk was gewijd aan Sint Marcus en moet in de loop der eeuwen meerdere malen zijn herbouwd en hersteld mede vanwege de schade veroorzaakt door de vele belegeringen van de stad Maastricht gedurende de middeleeuwen en Nieuwe tijd. Tijdens de afbraak van de oude kerk aan het eind van de 19e eeuw zijn vele soldatengraven gevonden zowel binnen als direct buiten de kerk, die in verband gebracht kunnen worden met het beleg van Maastricht door de Staatse troepen o.l.v. Frederik Hendrik, Prins van Oranje, in 1632.

### **Overige historische relictten**

Vooraf in de oude dorpskernen van Wolder en Biesland liggen nog een aantal andere gebouwen, in hoofdzaak boerenhoeven en historische huizen, die vóór 1830 gedateerd kunnen worden en waar zich mogelijk belangwekkende archeologische resten in de ondergrond bevinden. Al deze gebouwen hebben de status van Rijksmonument of gemeentelijk monument. In de onderstaande tabellen worden de historische relictten summier beschreven.

- Rijksmonumenten:

<b><i>Rijksmonumentnr.:</i></b>	<b><i>Omschrijving:</i></b>	<b><i>Adres:</i></b>	<b><i>Datering:</i></b>
27981	boerenhoeve met binnenplaats	Pletzersstraat 10	18e eeuw
27982	boerenhoeve met binnenplaats	Pletzersstraat 14	18e eeuw
27984	boerenhoeve met binnenplaats	Pletzersstraat 40	18e eeuw
27985	bakhuys van mergel	Pletzersstraat 44	18e eeuw
27940	De Winhof, boerenhoeve	Burgemeester Ceulenstraat 80A	18e eeuw

- Gemeentelijke monumenten:

<b><i>Omschrijving:</i></b>	<b><i>Adres:</i></b>	<b><i>Datering:</i></b>
Hoeve Castermans, gesloten hoevecomplex	Pletzersstraat 5 & Heukelommerweg 1	16e en 17e eeuw (oorspronkelijke kern)

### **5.3 Archeologisch kader en vindplaatsen**

*In deze paragraaf wordt een korte beschrijving gegeven van vindplaatsen binnen het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark zoals aangegeven op de archeologische waarden-, beheers- en sturingskaarten. Vindplaatsen worden vermeld met het Archis II waarnemingsnummer (landelijke database) en/of WOK-code (dossiers bij de taakgroep Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht).*

Binnen het plangebied zijn archeologische vindplaatsen bekend uit het Neolithicum, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Daarnaast zijn in de laatste drie decennia een viertal goed gedocumenteerde archeologische onderzoeken uitgevoerd in de vorm van proefsleuven en opgravingen: (1) Lage Kanaaldijk bij Sint Lambertuskapel (Hulst 1995), (2) plangebied Terminus aan de Glacisweg (Tichelman 2007), (3) Picardenlaan 4 te Biesland (Wetzels 2006), en (4) rond de hoeve Castermans aan de Pletzerstraat in het dorpscentrum van Wolder (Spitzers 2009).

#### **Neolithicum**

Uit het Neolithicum, de Jonge Steentijd (circa 5.300 – 2.000 voor Chr.), is een losse vondst van een gepolijste vuurstenen bijl, met ovale snede en van donkergroene lichtgespikkelde jadeide steen, bekend in de Graaf van Waldeckstraat [taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-code 5117]. Aangezien het een losse vondst betreft van circa 60 jaar geleden, is niet bekend of deze gepolijste bijl met een Neolithische nederzetting of grafveld in verband gebracht kan worden.

#### **Romeinse tijd**

Aan de Chambertinlaan binnen de wijk Campagne zijn in 1972 funderingen, paalkuilen, dakpannen en aardewerkfragmenten gevonden die wijzen op de aanwezigheid van een Romeinse *villa* (boerenbedrijf) in de ondergrond [Archis II waarnemingsnummer 1380; taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-code 6095]. Een andere mogelijk Romeinse *villa* is gevonden vlakbij de Apostelhoeve op de Louwberg, hetgeen suggereert dat circa 2.000 jaar geleden de zuidelijk georiënteerde helling van de Louwberg en Cannerberg naar het Jekerdal toe al beschouwd werd als een geschikt landbouwgebied. Deze laatste Romeinse vindplaats wordt beschreven in het Deelrapport Archeologie behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg. Verder is het

van belang om te weten dat vlak ten noorden van het plangebied, ten noorden van de Tongerseweg (N278), de Romeinse heerbaan van Maastricht naar Tongeren liep. De onderzochte locaties en de vermoedelijke loop van de Romeinse heerbaan worden aangegeven op de archeologische waarden-, beheer- en sturingskaarten van het bestemmingsplan Maastricht-West. Daarnaast is het mogelijk dat een andere Romeinse weg vanuit het historische centrum van Maastricht (Stokstraatkwartier) naar het zuiden liep en het tracé van de Luikerweg over de Sint Pietersberg volgde ongeveer in de richting van het voormalige kasteel Caestert op Belgisch grondgebied, waar een versterkte nederzetting (*oppidum*) uit de Late IJzertijd lag. Deze Romeinse weg volgde waarschijnlijk de Sint Hubertuslaan en Luikerweg binnen het plangebied. Op enkele andere locaties binnen het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland en Villapark zijn ook Romeinse sporen gevonden. In deze gevallen betreft het Romeins aardewerk, munten en dierlijk botmateriaal zoals aangetroffen aan het Lage Kanaaldijk – Papenweg, de Navarralaan in Biesland en de Graaf van Waldeckstraat in het Villapark [taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-codes 5117, 5121 en 5123].

## **Middeleeuwen**

De meest belangrijke middeleeuwse vindplaats binnen het plangebied is het in paragraaf 5.1 besproken AMK-terrein aan het Lage Kanaaldijk - Kapelweg in de buurt van de huidige Sint Lambertuskapel [AMK-nummer 8512; Archis II waarnemingsnummers 36247 en 44699; taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-codes 3009, 3011 en 3012]. Op deze plek zijn bij het graven van het kanaal Maastricht-Luik tussen 1845 en 1850, en opgravingen in 1980, 1989 en 1994, begravingen, deels met rijke grafgiften en natuurstenen sarcofagen, aangetroffen. Deze kunnen gedateerd worden vanaf de Merovingische tijd (6e-7e eeuw) tot en met de 18e eeuw. Daarnaast zijn de funderingen van een zaalkerkje uit de 9e eeuw, de 13e-eeuwse parochiekerk van Sint Pieter en stenen muur van het kerkhof, en vroegmiddeleeuwse nederzettingssporen gevonden. Bij recent proefsleuvenonderzoek bij de hoeve Castermans in Wolder is een aanzienlijke hoeveelheid aardewerk uit de volle en late middeleeuwen (10e-15e eeuw) gevonden zoals Elmpt aardewerk en steengoed [Archis II waarnemingsnummers 422553 en 422555]. De archeologische sporen waaruit dit aardewerk kwam, namelijk (paal)kuilen, konden helaas niet nader geïnterpreteerd worden. Het is daarom onzeker of hier een nederzetting of een enkele boerenhoeve heeft gelegen tijdens de volle en late middeleeuwen. Vervolgonderzoek in de vorm van een definitieve opgraving (DO), dat in 2011 uitgevoerd zal worden door ADC ArcheoProjecten, zal hierover uitsluitsel moeten brengen. Tot slot is nog een laatmiddeleeuws Jacobakannetje

aangetroffen in het Villapark, waarvan de vondstomstandigheden en –datum onbekend zijn.

### **Nieuwe en Nieuwste tijd**

Archeologische vindplaatsen uit de Nieuwe en Nieuwste tijd binnen het gebied van het bestemmingsplan Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark kunnen in een aantal categorieën onderverdeeld worden. Zoals hierboven al aangegeven zijn funderingsresten en graven bij de Sint Lambertuskapel aan het Lage Kanaaldijk - Kapelweg gevonden die onder meer gedateerd kunnen worden tussen de 16e en 19e eeuw [AMK-nummer 8512; Archis II waarnemingsnummers 36247 en 44699; taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-codes 3011, 3012 en 3013]. Hierbij zijn toentertijd ook de fundamenten van de directe voorloper van de huidige Sint Lambertuskapel onderzocht, die in 1749 was gebouwd en tussen 1845 en 1850 is afgebroken voor de aanleg van het kanaal Maastricht-Luik. Funderingsresten, uitbraaksleuven, kuilen en putten uit zowel de Nieuwe als Nieuwste tijd zijn ook aangetroffen in andere delen van het plangebied zoals bij de Vroenhovenweg – Pomerollaan en de Glacisweg in respectievelijk Campagne en het Villapark [taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-codes 5132 en 8045]. Verder zijn er losse vondsten bekend uit de Nieuwe tijd zoals een kruikhals met baardman (17e eeuw) uit Wolder en gladwandig steengoed dat aan de Tongerseweg is gevonden [taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-codes 5131 en 5133]. Een laatste categorie van archeologische vindplaatsen uit de Nieuwe tijd hangt samen met de verdediging van Maastricht en de vele belegeringen van de stad tussen 16e en 18e eeuw. Enerzijds betreft het funderingsresten van de vestingwerken met name rond de loop en ten oosten van de Jeker in het noordelijk deel van het plangebied [taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-code 5127]. Anderzijds betreft het begravingen van soldaten die tijdens de belegeringen van Maastricht gesneuveld zijn of door ziekte en ondervoeding om het leven zijn gekomen, waarvan de militairen die in de voormalige Sint Marcuskerk te Wolder begraven lagen al vermeld zijn in paragraaf 5.1 hierboven. Spectaculair was ook de vondst van 8 menselijke skeletten op het perceel van de Picardenlaan 4 in Biesland in 2004, waaraan toentertijd zowel lokaal als (inter)nationaal veel media-aandacht is geschonken [Archis II waarnemingsnummer 408604; taakgroep Cultureel Erfgoed: WOK-code 8020]. De skeletten leken deels in en deels onder een egalisatielaag te liggen, die was aangelegd aan het begin van de jaren zestig van de vorige eeuw bij de bouw van het nieuwbouwgedeelte van de wijk Biesland. Verder waren de skeletten, en vooral de schedels en tanden, in goede conditie en leek een recente ouderdom voor de hand te liggen. Daarom werd in eerste instantie forensisch onderzoek uitgevoerd door de Technische Recherche van

de Politie Limburg-zuid om na te gaan of er sprake was van een misdrijf. In dit kader werd ook de hulp van de archeologen van de taakgroep Cultureel Erfgoed van de gemeente Maastricht ingeroepen om te kunnen beoordelen of het eventueel toch een archeologische vindplaats betrof. Gedetailleerd archeologisch onderzoek op de locatie was maar gedeeltelijk mogelijk en sommige vondsten waren reeds verwijderd door de Technische Recherche van de Politie Limburg-zuid.



*Figuur 11: foto van onderzochte graven aan de Picardenlaan 4 (bron: Wetzels 2006; pagina 12). Mogelijk betreft het graven van soldaten, die overleden zijn tijdens één van de belegeringen van de stad Maastricht aan het einde van de 16e eeuw en het begin van de 17e eeuw.*

Desalniettemin heeft de opgraving een aantal interessante resultaten opgeleverd. De gedocumenteerde skeletten lagen deels in grafkuilen, en waren allen noordwest-zuidoost georiënteerd, wat wijst op een christelijke begraafing. De skeletten waren van mannen met een leeftijd van tussen de 15 en 59 jaar bij overlijden, en het botmateriaal van sommige van de individuen vertoonden sporen van overmatige slijtage (zwaar werk). Verder waren er geen duidelijke aanwijzingen dat de mannen door fysiek geweld, dus een misdrijf, om het

leven waren gekomen. Het ontbreken echter van kledingresten, schoeisel en bekisting in de graven maakte een precieze datering uitermate lastig. De toevallige vondst van twee koperen muntjes, die tussen 1573 en 1579 geslagen zijn, en mogelijk met één van de graven geassocieerd kunnen worden, maakt een datering tussen het laatste kwart van de 16e eeuw en de eerste helft van de 17e eeuw mogelijk. Deze muntjes werden geslagen in Holland en gebruikt om het soldij van soldaten in het Staatse leger te betalen. Als gevolg zijn de skeletten hoogstwaarschijnlijk soldaten, die tijdens de belegeringen van Maastricht door het Staatse leger van de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden in 1592, 1594 en 1632, overleden zijn. Omdat er geen sporen op de skeletten zijn gevonden van fysiek geweld lijkt het dat deze soldaten door ziekte en/of ondervoeding overleden zijn. Een werkbare interpretatie is daarom dat de mannen begraven lagen op een provisorisch kerkhof behorende bij een veldhospitaal. In samenwerking met Niveau magazine, de Academie voor Beeldende Kunsten (Hogeschool Zuyd) en Centre Céramique is van één van de skeletten een gelaatsreconstructie gemaakt, die tot 15 oktober 2010 in Centre Céramique tentoon was gesteld onder de titel 'Carlos: slachtoffer van het Beleg van Maastricht – Spaans soldaat of huurling?'. Hoe dan ook is het goed mogelijk dat nog meer soldaten begraven liggen in het gebied van Biesland en dat ook andere archeologische resten aanwezig zijn die met de vele belegeringen van Maastricht in verband gebracht kunnen worden.

## 6 Literatuur

Berendsen, H.J.A. 1997. *Landschappelijk Nederland*. Assen: Van Gorcum en Comp. bv.

Berg, M.W. van den 1989. *Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000, Toelichting op kaartblad Genk-Sittard-Maastricht-Heerlen, 59-60-61-62*. Haarlem en Wageningen: Staring Centrum en Rijks Geologische Dienst.

Berg, M.W. van den 1989. *Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000. Maasterrassen en Hellingklassen. Genk-Sittard-Maastricht-Heerlen, 59-60-61-62*. Haarlem en Wageningen: Staring Centrum en Rijks Geologische Dienst.

Berg, M.W. van den, en J.A.M. ten Cate 1987. *Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000. Genk-Sittard-Maastricht-Heerlen, 59-60-61-62*. Haarlem en Wageningen: Staring Centrum en Rijks Geologische Dienst.

Boogard, J. van de en S. Minis 2001. *Monumentengids Maastricht*. Leiden: Primavera Pers.

Damoiseaux, J.H. P. Haberts en T.C. Teunissen van Manen 1990. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000*. Wageningen: Stichting voor Bodemkartering (Stiboka).

Demey, D. 2003. De Romeinse weg van Boulogne-sur-Mer naar Keulen. Provincie Limburg. Een archeologisch onderzoek. *RAAP-rapport 924*. Amsterdam: RAAP Archeologisch Adviesbureau bv.

Grinsven, G. van 2010. Carlos, gezicht uit een ver verleden. *Niveau Euregio Magazine*: 26-33.

Hamers, V. en G. Soeters 2008. *Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed Maastricht 2007-2012*. Maastricht: Gemeente Maastricht.

Heijden, R. van der en J. Notermans 1987. *De Werken (Maastrichts Silhouet 24)*. Maastricht: Stichting Historische Reeks Maastricht.

Hulst, R.A. 1995. Verslag opgraving Lage Kanaaldijk. *Archeologische Rapporten Maastricht 2.2*.

KNA 3.2: College voor de archeologische kwaliteit. *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.2, mei 2010*.

Kuyper, J. 1981. *Gemeente-Atlas van Limburg*. Maasbree: Uitgeverij de Lijster.

Landesvermessungsamt Nordrhein Westfalen 1968. *Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot und Von Müfflung 1803-1820, kaart 83 Maastricht, schaal 1:25.000*. Bonn: Landesvermessungsamt Nordrhein Westfalen.

Langeweg, S. 1996. Wolder. *De geschiedenis van een dorp en zijn streek (Maastrichts Silhouet 40)*. Maastricht: Stichting Historische Reeks Maastricht.

Leunissen, J. 1978. *Van Wilre tot Wolder. Uit het verleden van het hoofddorp van de voormalige Vroenhof*. Uitgegeven bij gelegenheid van het honderdjarig bestaan van de Harmonie St. Petrus en St. Paulus te Wolder in samenwerking met het V.V.V. Maastricht.

Limburgs Geschied- en Oudheidkundig Genootschap. *Publications de la société historique et archéologique dans le Limbourg*. Maastricht. Jaargangen 1954 tot en met 1995.

Louwe Kooijmans, L.P., H. Fokkens, A. van Gijn en P.W. van den Broeke (red.) 2005. *Nederland in de Prehistorie*. Amsterdam: Bert Bakker.

Meurkens, L. en I.M. van Wijk (red.) 2009. Wonen en begraven op de Caberg van het vroege Neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Inventariserend Veld Onderzoek van een cultuurlandschap te Maastricht-Lanakerveld. *Archol rapport 100*. Leiden: Archol bv.

Morreau, L. J. 1979. *Bolwerk der Nederlanden. De vestingwerken van Maastricht sedert het begin van de 13e eeuw*. Maaslandse monografieën 2. Assen/Maastricht: Van Gorcum.



Morreau, L.J. en J.V.H. Notermans 1998. Maastricht. In: J. Baalbergen, J.P.C.M. van Hoof, T. de Kruijf, J.V.H. Notermans, S.H. Poppema en E.P.M. Ramakers (red.), *Atlas van historische vestingwerken in Nederland. Limburg*: 115-136. Utrecht: Stichting Menno van Coehoorn, Walburg Pers.

Notermans, J. 1982. *De Kazematten (Maastrichts Silhouet 11)*. Maastricht: Stichting Historische Reeks Maastricht.

Ommeren, H.R. van 1991. Bronnen voor de geschiedenis van Maastricht (359-1204). Bronnen betreffende het tijdvak vanaf het jaar 359 tot en met 923. *PSHAL* 127: 5-48.

Panhuysen, T.A.S.M. 1984. *Maastricht staat op zijn verleden*. Maastricht: Stichting Historische Reeks Maastricht.

Panhuysen, T.A.S.M. 1996. *Romeins Maastricht en zijn beelden*. Maastricht en Assen: Bonnefantemuseum en Van Gorcum.

Peeters, J. (red.). *Beleidskaart Archeologie – Toelichting*. Maastricht, december 2008.

Provincie Limburg 2005. *Via Belgica: verleden op weg naar de toekomst*. Maastricht.

Quadflieg, B.I. en C.A. Visser (red.) 2008. Wetenschappelijk kader voor het archeologische onderzoek in het A2-project, gemeenten Maastricht en Meersen. *Vestigia-rapport V410*. Amersfoort: Vestigia b.v.

Spitzers, T.A. 2009. Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, Castermans I en II te Maastricht. *Synthegra bv S090047*.

Ramakers, E. 2005. *Historische atlas van Maastricht. 2000 jaar aan Maas en Jeker*. Maastricht: SUN/Regionaal Historisch Centrum Limburg.

Steur, G.G.L. en W. Heijink (red.) 1991 (4<sup>e</sup> Uitgave). *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000. Algemene begrippen en indelingen*. Wageningen: Stichting voor Bodemkartering (Stiboka).

Tichelman, G. 2007. Plangebied Terminus, gemeente Maastricht; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven). *RAAP-rapport* 1472. Amsterdam: RAAP Archeologisch Adviesbureau bv.

Ubachs, P.J.H. en I.M.H. Evers 2005. *Historische Encyclopedie Maastricht*. Zutphen: Uitgeversmaatschappij Walburg Pers.

Verhoeven, M.P.F. 2008. Archeologische evaluatie van het plateau van Caestert. *RAAP-rapport* 1769. Amsterdam: RAAP Archeologisch Adviesbureau bv.

Vleeshouwer, J.J. en J.H. Damoiseaux 1990. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000. Toelichting bij kaartblad 61-62 West en Oost Maastricht-Heerlen*. Wageningen: Stichting voor Bodemkartering (Stiboka).

Wetzels, E.P.G. 2006. *Picardenlaan 4 [2004.MAPC.4]. Brieffrapport van een "archeologisch" onderzoek*. Maastricht: gemeente Maastricht, dienst SOG, afdeling SI.

## 7 Lijst van afbeeldingen en foto's

<b>Afbeeldingen en foto's:</b>	<b>Pagina:</b>
Figuur 1: foto van Bastion Waldeck uit circa 1910.	9
Figuur 2: uitsnede uit Tranchotkaart (1803-1820) met historische dorpskernen van Wolder [1] en Biesland [2].	9
Figuur 3: kaart met de limieten van de Vroenhof, gekopieerd door de landmeter J. Laboreux in 1689 (bron: Langeweg 1996; pagina 10).	11
Figuur 4: foto van Statenhuis op de hoek van het Vrijthof en de Statenstraat. Tegenwoordig ligt hier het gebouw van het voormalige tussen 1915-1919 gebouwde PTT-hoofdkantoor.	12
Figuur 5: gravure met kerk en dorp van Wolder ten tijde van de belegering van Maastricht door het Franse leger o.l.v. Koning Lodewijk XIV in 1673 (bron: Langeweg 1996; pagina 16).	13
Figuur 6: uitsnede van Geomorfologische kaart van Nederland met Maasterrassen (bron: Berg 1989). R2 = Terras van Rothem 2; C3 = Terras van Caberg 3; H = riviervlakte uit Holoceen (laatste 10.000 jaar).	16
Figuur 7: uitsnede van de bodemkaart van Nederland (bron: Damoiseaux et al. 1990).	19
Figuur 8: opgravingsplattegrond van Merovingische graven en sporen nabij de Sint Lambertuskapel aan de Lage Kanaaldijk (bron: Limburgs Geschied- en Oudheidkundig Genootschap 1995; pagina 204).	28
Figuur 9: plattegrond uit 1740 van voormalige Sint Marcuskerk te Wolder (bron: Langeweg 1996; pagina 14).	31
Figuur 10: recente foto van Bastion Waldeck in het winterseizoen.	33
Figuur 11: foto van onderzochte graven aan de Picardenlaan 4 (bron: Wetzels 2006; pagina 12). Mogelijk betreft het graven van soldaten, die overleden zijn tijdens één van de belegeringen van de stad Maastricht aan het einde van de 16e eeuw en het begin van de 17e eeuw.	38
<b>Tabellen:</b>	<b>Pagina:</b>
Tabel 1: typisch bodemprofiel van radebrikgrond, eenheid BLd6.	21
Tabel 2: typisch bodemprofiel van bergbrikgrond, eenheid BLb6.	21
Tabel 3: typisch bodemprofiel van ooivaaggrond, eenheid Ld6.	22
Tabel 4: typisch bodemprofiel van ooivaaggrond, eenheid Ldh6.	22
Tabel 5: typisch bodemprofiel van ooivaaggrond, eenheid Rd90A.	23

# Bijlage 1

## Catalogus van archeologische vindplaatsen

*In de catalogus zijn zowel de archeologische vindplaatsen uit het Maastrichts Gemeentelijk Archief (taakgroep Cultureel Erfgoed; WOK-codes) als uit de landelijke database Archis II (Archis II waarnemingsnummers) opgenomen. Voor het gebied binnen een straal van 50 meter van archeologische vindplaatsen gelden de regels zoals vastgesteld voor zone A.*

### **Archeologische vindplaatsen in het Maastrichts Gemeentelijk Archief (taakgroep Cultureel Erfgoed; WOK-codes)**

.....

<b>WOK-code:</b>	3007
<b>Dossiernr.:</b>	C14
<b>Projectcode:</b>	1980.MALK.R
<b>Archis II waarnemingsnr.:</b>	44699
<b>Toponiem:</b>	Lage Kanaaldijk, Kapelweg
<b>Coördinaten:</b>	176.710/316.600
<b>Jaar melding:</b>	1980
<b>Verwerving:</b>	opgraving
<b>Complex:</b>	sarcofagen 'Frankische periode' (14*); resten van laatmiddeleeuwse kerk
<b>Vondsten:</b>	aardewerk
<b>Beginndatering:</b>	vroege middeleeuwen
<b>Eindndatering:</b>	late middeleeuwen

.....

.....

<b>WOK-code:</b>	3009
<b>Dossiernr.:</b>	C36
<b>Projectcode:</b>	1989.MALK.10-16
<b>Archis II waarnemingsnr.:</b>	36247
<b>Toponiem:</b>	Lage Kanaaldijk 10-16
<b>Coördinaten:</b>	176.680/316.585
<b>Jaar melding:</b>	1989
<b>Verwerving:</b>	opgraving
<b>Complex:</b>	nederzettingssporen, afvalkuilen, paalkuilen, stookplaats (Merovingisch)
<b>Vondsten:</b>	aardewerk
<b>Beginndatering:</b>	vroege middeleeuwen
<b>Eindndatering:</b>	late middeleeuwen

.....  
.....  
**WOK-code:** 3011 en 3012  
**Dossiernr.:** C41  
**Projectcode:** 1994.MALK.13  
**Archis II waarnemingsnr.:** 36247  
**Toponiem:** Lage Kanaaldijk 13 (voormalige kaarsenfabriek)  
**Coördinaten:** 176.680/316.585  
**Jaar melding:** 1994  
**Verwerving:** opgraving  
**Complex:** kerk, kerkhofmuur, nederzettingssporen, kuilsporen en  
begravingen (o.m. Merovingisch en Karolingisch)  
**Vondsten:** funderingsresten, menselijke skeletmateriaal en aardewerk  
**Beginndatering:** vroege middeleeuwen **Einddatering:** Nieuwe tijd

.....  
.....  
**WOK-code:** 3013  
**Dossiernr.:** C14  
**Projectcode:** 1980.MALK.R  
**Archis II waarnemingsnr.:** 36247  
**Toponiem:** Lage Kanaaldijk 13  
**Coördinaten:** 176.710/316.600  
**Jaar melding:** 1980  
**Verwerving:** opgraving  
**Complex:** kuilsporen, kerk (late middeleeuwen), begraafplaats  
(Merovingisch en Karolingisch), kerkhofmuur  
**Vondsten:** funderingen, sarcofagen en aardewerk  
**Beginndatering:** vroege middeleeuwen **Einddatering:** Nieuwe tijd

.....  
.....  
**WOK-code:** 5117  
**Dossiernr.:** C1000  
**Projectcode:**  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Graaf van Waldeckstraat 47  
**Coördinaten:** 176.673/316.807  
**Jaar melding:** 1927, 1942 en 1943  
**Verwerving:** onbekend  
**Complex:**  
**Vondsten:** gepolijste bijl met ovale snede, van donkergroene  
lichtgespikkelde jadeide steen; spinklos; Romeinse  
*dupondius* (datering 54-68 na Chr.)  
**Beginndatering:** Neolithicum **Einddatering:** Romeinse tijd

.....  
.....  
**WOK-code:** 5118  
**Dossiernr.:** C1000  
**Projectcode:**  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Henri Goovaertsweg  
**Coördinaten:** 176.350/316.560  
**Jaar melding:** 1932  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:** funderingsresten  
**Vondsten:** ijzeren voorwerpen (16e eeuw)  
**Beginndatering:** Nieuwe tijd **Eindndatering:** Nieuwste tijd

.....  
.....  
**WOK-code:** 5121  
**Dossiernr.:** C1000  
**Projectcode:**  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Lage Kanaaldijk - Papenweg  
**Coördinaten:** 176.590/316.280  
**Jaar melding:** 1922  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:** funderingen van mergelblokken  
**Vondsten:** kogel van hardsteen, bronzen ring, vaasje van lichtgrijs  
baksel, munten (onder meer Romeins), fragment van ronde  
pilaar van rood gefrijnd marmer  
**Beginndatering:** Romeinse tijd **Eindndatering:** Nieuwe tijd

.....  
.....  
**WOK-code:** 5123  
**Dossiernr.:** C1000  
**Projectcode:**  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Navarralaan, Biesland  
**Coördinaten:** 175.265/316.770  
**Jaar melding:** 1968  
**Verwerving:** onbekend  
**Complex:**  
**Vondsten:** dierlijk botmateriaal: hertshoorn, varken, hond,  
oesterschelp; aardewerkfragmenten  
**Beginndatering:** Romeinse tijd **Eindndatering:** Nieuwe tijd

.....  
.....  
**WOK-code:** 5127  
**Dossiernr.:** C1000  
**Projectcode:**  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Prins Bisschopsingel (rechter Jekeroever)  
**Coördinaten:** 175.853/317.019  
**Jaar melding:** 1987  
**Verwerving:**  
**Complex:** bakstenen muur  
**Vondsten:** vestingwerken (interpretatie onzeker)  
**Beginndatering:** Nieuwe tijd **Eindndatering:** Nieuwe tijd

.....  
.....  
**WOK-code:** 5130  
**Dossiernr.:** C1000  
**Projectcode:**  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Pieterskade 23  
**Coördinaten:** 176.719/316.809  
**Jaar melding:** 1984  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:** vestingwerken: kroonwerk Hessen (1724)  
**Vondsten:** funderingsresten (18e eeuw)  
**Beginndatering:** Nieuwste tijd **Eindndatering:** Nieuwste tijd

.....  
.....  
**WOK-code:** 5131  
**Dossiernr.:** C1000  
**Projectcode:**  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Tongerseweg  
**Coördinaten:** 174.500/316.500  
**Jaar melding:** onbekend  
**Verwerving:** onbekend  
**Complex:**  
**Vondsten:** kruikje of flesje van grijs gladwandig steenaardewerk (17e eeuw)  
**Beginndatering:** Nieuwe tijd **Eindndatering:** Nieuwe tijd

.....  
.....

**WOK-code:** 5132  
**Dossiernr.:** C1000  
**Projectcode:** 1998.MAVN.R  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Vroenhovenweg en Pomerollaan  
**Coördinaten:** 174.569/316.181  
**Jaar melding:** 1998  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:** waterput en muurresten  
**Vondsten:** puin (mergelafval) en fragmenten van recente dakpannen  
**Begindatering:** Nieuwe tijd **Einddatering:** Nieuwe tijd

---

---

**WOK-code:** 5133  
**Dossiernr.:** C1000  
**Projectcode:**  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Wolder  
**Coördinaten:** 173.900/316.000  
**Jaar melding:** onbekend  
**Verwerving:** onbekend  
**Complex:**  
**Vondsten:** kruikhals met baardman (17e eeuw)  
**Begindatering:** Nieuwe tijd **Einddatering:** Nieuwe tijd

---

---

**WOK-code:** 6095  
**Dossiernr.:** C16  
**Projectcode:** 1972.MACH.B  
**Archis II waarnemingsnr.:** 1380  
**Toponiem:** Chambertinlaan  
**Coördinaten:** 174.500/316.340  
**Jaar melding:** 1972  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:** fundering en paalgaten; mogelijk deel uitmakend van een Romeinse *villa*  
**Vondsten:** aardewerkfragmenten en dakpannen; kolenzandsteen en mergel (bouw materiaal)  
**Begindatering:** Romeinse tijd **Einddatering:** Romeinse tijd

---

---

**WOK-code:** 6143



**Dossiernr.:** 1001A  
**Projectcode:**  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Villapark  
**Coördinaten:** 176.515/316.920  
**Jaar melding:** onbekend  
**Verwerving:** onbekend  
**Complex:**  
**Vondsten:** Jacobakannetje van bruinrijks geglazuurd steengoed  
**Beginndatering:** late middeleeuwen **Einddatering:** late middeleeuwen

.....

.....

**WOK-code:** 8020  
**Dossiernr.:** Geen10  
**Projectcode:** 2004.MAPC.4  
**Archis II waarnemingsnr.:** 408604  
**Toponiem:** Picardenlaan 4  
**Coördinaten:** 175.091/316.608  
**Jaar melding:** 2004  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:** 5 à 8 graven met skeletresten, mogelijk gerelateerd aan Spaanse of Staatse belegeringen van Maastricht in 1579, 1592, 1594 of 1632  
**Vondsten:** menselijke skeletresten; 2 koperen munten (dateringen van 1575 en 1578)  
**Beginndatering:** Nieuwe tijd **Einddatering:** Nieuwe tijd

.....

.....

**WOK-code:** 8033  
**Dossiernr.:** Geen13  
**Projectcode:** 02.MAPW.19  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Plateauweg 19  
**Coördinaten:** 176.225/316.245  
**Jaar melding:** 2002  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:** wegdek van kiezel en keien  
**Vondsten:**  
**Beginndatering:** onbekend **Einddatering:** onbekend

.....

.....

**WOK-code:** 8034  
**Dossiernr.:** Geen13

**Projectcode:** 02.MAPW.9  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Plateauweg 9  
**Coördinaten:** 176.300/316.200  
**Jaar melding:** 2002  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:**  
**Vondsten:** aardewerk, keien en houtskool (Midden-Bronstijd, 1.120-990 voor Chr.)  
**Beginndatering:** Bronstijd                      **Einddatering:** Bronstijd

---

---

**WOK-code:** 8036  
**Dossiernr.:** Geen13  
**Projectcode:** 01.MABL.128  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Bieslanderweg 128  
**Coördinaten:** 175.142/316.422  
**Jaar melding:** 2001  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:** onbekend  
**Vondsten:** onbekend  
**Beginndatering:** Nieuwste tijd                      **Einddatering:** Nieuwste tijd

---

---

**WOK-code:** 8045  
**Dossiernr.:** Geen15  
**Projectcode:** 06.MAPN.1  
**Archis II waarnemingsnr.:**  
**Toponiem:** Glacisweg (Terminus)  
**Coördinaten:** 176.545/316.720  
**Jaar melding:** 2006  
**Verwerving:** proefsleuven  
**Complex:** funderingen, uitbraaksleuven, kuilen en stenen put  
**Vondsten:**  
**Beginndatering:** Nieuwste tijd                      **Einddatering:** Nieuwste tijd

---

---

**Archeologische vindplaatsen in de landelijke database (Archis II waarnemingsnummers)**

---

**Archis II waarnemingsnr.:** 1380  
**WOK-code:** 6095  
**Toponiem:** Chambertinlaan  
**Coördinaten:** 174.500/316.340  
**Jaar melding:** 1972  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:** funderingen, mogelijk Romeins *villa*-complex  
**Vondsten:** kolenzandsteen en mergel  
**Begindatering:** Romeinse tijd      **Einddatering:** Romeinse tijd

---

---

**Archis II waarnemingsnr.:** 36247  
**WOK-code:** 3009, 3011 en 3012  
**Toponiem:** Lage Kanaaldijk  
**Coördinaten:** 176.680/316.585  
**Jaar melding:** 1989 en 1994  
**Verwerving:** opgraving  
**Complex:** nederzettingssporen, afvalkuilen, paalkuilen, stookplaats (Merovingisch), graven  
**Vondsten:** funderingsresten, menselijk skeletmateriaal, sarcofagen en aardewerk  
**Begindatering:** vroege middeleeuwen      **Einddatering:** late middeleeuwen

---

---

**Archis II waarnemingsnr.:** 44699  
**WOK-code:** 3007 en 3013  
**Toponiem:** Kapelweg, Lage Kanaaldijk  
**Coördinaten:** 176.710/316.600  
**Jaar melding:** 1847 en 1980  
**Verwerving:** niet-archeologische werkzaamheden en opgravingen  
**Complex:** nederzettingssporen, graven, kerk/kapel, kerkhofmuur  
**Vondsten:** funderingsresten, menselijk skeletmateriaal, sarcofagen en aardewerk  
**Begindatering:** vroege middeleeuwen      **Einddatering:** Nieuwe tijd

**Opmerking:**

Bij aanleg van (het later weer gedempte) kanaal Luik-Maastricht tussen 1845 en 1850 werd de Sint Lambertuskapel (gebouwd in 1749) afgebroken (huidige Lage Kanaaldijk is westoever van toenmalig kanaal). Tijdens die werkzaamheden werden ook de funderingen van de oude parochiekerk van het dorp Sint Pieter uitgebroken (gebouwd in late

middeleeuwen/13e eeuw; kerk afgebroken in 1748) en kwamen 14 sarcofagen uit de vroegmiddeleeuwse periode te voorschijn. Ter compensatie werd de huidige Sint Lambertuskapel gebouwd op circa 13 meter ten westen van de oude kerk. De tijdens de werkzaamheden aan het kanaal (1847) aangetroffen resten maakten deel uit van een grafveld dat vanaf de Merovingische periode (6e-7e eeuw) tot in de 18e eeuw in gebruik is gebleven. Delen van het grafveld en van de kerk/kapel zijn ook archeologisch onderzocht in 1980, 1989 en 1994. Daarbij werden tijdens de opgravingen ook vroeg- en laatmiddeleeuwse nederzettingssporen blootgelegd.

.....

.....

**Archis II waarnemingsnr.:** 408604  
**WOK-code:** 8020  
**Toponiem:** Picardenlaan 4  
**Coördinaten:** 175.091/316.608  
**Jaar melding:** 2004  
**Verwerving:** niet-archeologische graafwerkzaamheden  
**Complex:**  
**Vondsten:** menselijk botmateriaal (skeletten), 2 koperen munten  
**Beginndatering:** Nieuwe tijd **Einddatering:** Nieuwe tijd

.....

.....

**Archis II waarnemingsnr.:** 422553  
**Toponiem:** Castermans II  
**Coördinaten:** 173.882/316.102  
**Jaar melding:** 2009  
**Verwerving:** proefsleuven  
**Complex:** kuilen, paalgaten en greppels (mogelijk van oudere bewoning voorafgaande aan huidige carréboerderij)  
**Vondsten:** aardewerkfragmenten en dierlijk botmateriaal  
**Beginndatering:** volle middeleeuwen **Einddatering:** Nieuwe tijd

.....

.....

**Archis II waarnemingsnr.:** 422555  
**Toponiem:** Castermans I en II  
**Coördinaten:** 173.924/316.176  
**Jaar melding:** 2009  
**Verwerving:** proefsleuven  
**Complex:**  
**Vondsten:** aardewerkfragmenten, botmateriaal en leisteen  
**Beginndatering:** middeleeuwen **Einddatering:** Nieuwe tijd

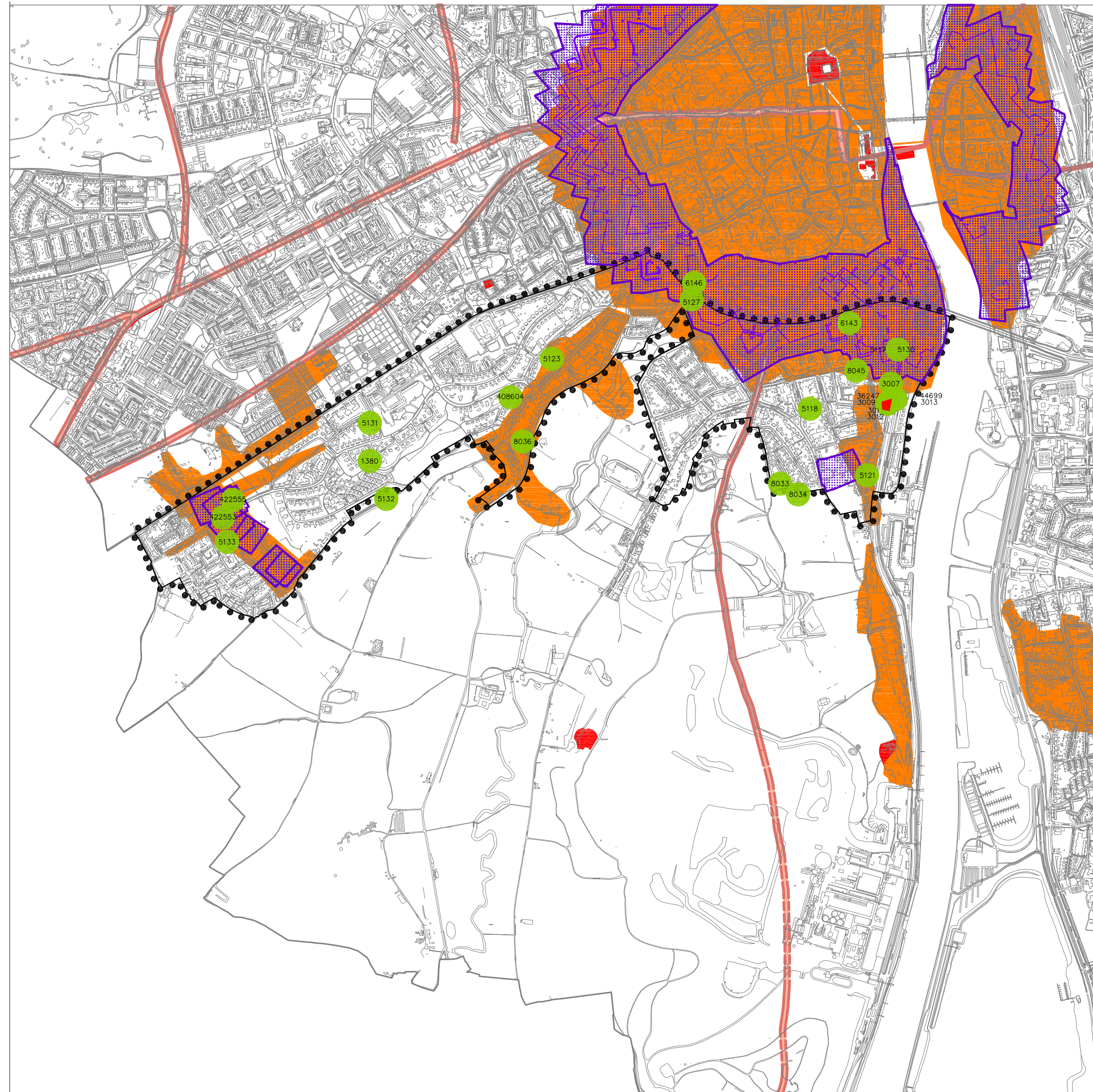
.....

.....

# Bijlage 2

## Archeologische waardenkaart





### LEGENDA

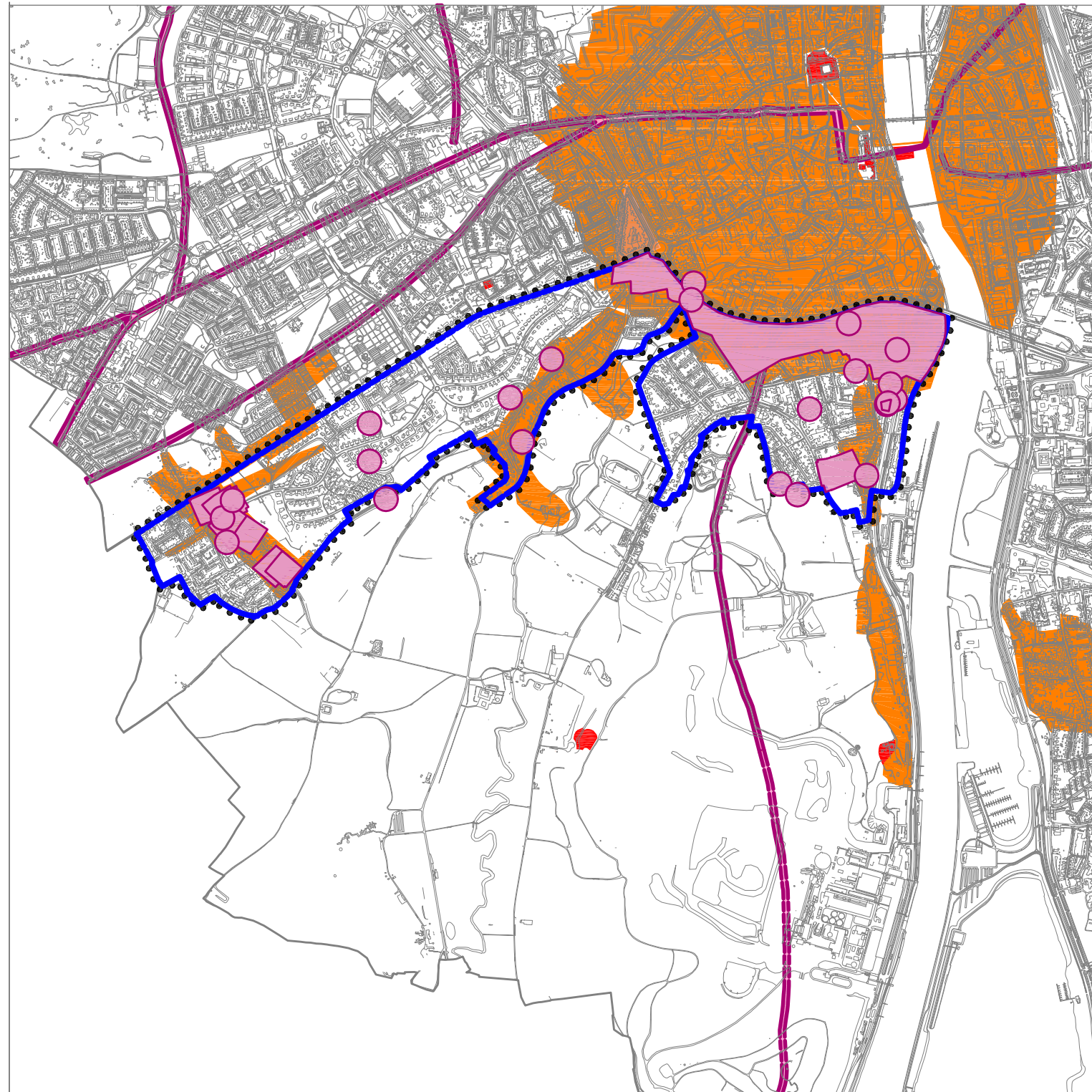
-  GRENS PLANGEBIED
-  TOPOGRAFIE
-  VERMOEDELIJK TRACÉ ROMEINSE WEG
-  HISTORISCHE RELICTEN (VAN VÓÓR 1830)
  
- AMK TERREINEN**
-  AMK - TERREIN VAN ZEER HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE
-  TERREIN VAN HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE (INCL. OUDE KERNEN)
  
- ARCHEOLOGISCHE WAARNEMINGEN (50MTR. ZONE)**
-  ARCHIS II WAARNEMINGSNUMMERS OF 4-CIJFERIGE WOK-CODE

\*\*\* aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend \*\*\*









 Gemeente Maastricht	<b>Archeologische Waardenkaart</b>  Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark		par.	datum
			01-08-2011	
sector	team	schaal	tek. naam	
Ruimte	Ontwerp	1:1000	A1	

bestand:






## LEGENDA

-  GRENS BESTEMMINGSPLANGEBIED BUITENGEBIED SINT PIETERSBERG, JEKERDAL, CANNERBERG
-  WAARDE – MAASTRICHTS ERFGOED
- SPECIFIEKE VORM VAN WAARDE – ARCHEOLOGISCHE ZONE\_A →  ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATSEN + 50MTR ZONE
-  HISTORISCHE RELICTEN + 50MTR ZONE
-  AMK TERREINEN VAN ZEER HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE
-  VERMOEDELIJK TRACÉ ROMEINSE WEG
- SPECIFIEKE VORM VAN WAARDE – ARCHEOLOGISCHE ZONE\_B →  HISTORISCHE DORPSKERN (AMK TERREIN VAN HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE)
- SPECIFIEKE VORM VAN WAARDE – ARCHEOLOGISCHE ZONE\_C →  BUITENGEBIED

\*\*\* aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend \*\*\*

 Gemeente Maastricht	Archeologische Beheers- en sturingskaart		par.	datum
			par.	01-08-2011
			par1	14-10-2011
			par2	01-01-2006
			par3	01-01-2006
Wolder, Campagne, Biesland, Jekerdal en Villapark		par4	01-01-2006	
		par5	01-01-2006	
sector	team	schaal	tek. naam	
Ruimte	Ontwerp	1:1000		

A1

bestand:

# Bestemmingsplan Tongerseweg 135

Voormalig Bonnefantencollege

## Plantoelichting

**Versie 03 datum: november 2015**



*Gemeente Maastricht*



# Bestemmingsplan Tongerseweg 135

Voormalig Bonnefantencollege

## Plantoelichting

**Versie 03 datum: november 2015**



*Gemeente Maastricht*



*document nr 21520296*

# Inhoudsopgave

---

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

---

<b>2.</b>	<b>Beleid</b>	<b>6</b>
2.1.	Nationaal beleid	6
2.2.	Provinciaal beleid	9
2.3.	Gemeentelijk beleid	11

---

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

---

<b>4.</b>	<b>Natuur, landschap en ecologie</b>	<b>29</b>
-----------	--------------------------------------	-----------

---

<b>5.</b>	<b>Milieu</b>	<b>31</b>
5.1.	Milieueffectrapportage	31
5.2.	Wet milieubeheer	31
5.3.	Milieuzonering	32
5.4.	Geluid	33
5.5.	Bodemkwaliteit	33
5.6.	Externe veiligheid	34
5.7.	Luchtkwaliteit	35
5.8.	Lichthinder	36

5.9	Trillingen	36
5.10	Geur	36
5.11	Overig	36
<hr/>		
<b>6.</b>	<b>Water</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>Cultuurhistorie en archeologie</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Duurzaamheidsaspecten</b>	<b>44</b>
<b>9</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
9.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
9.2	Financiële uitvoerbaarheid	45
<hr/>		
<b>10</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 1.</b>	<b>Akoestisch onderzoek Wgh</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 2.</b>	<b>Historisch bodemonderzoek</b>	<b>48</b>
<b>Bijlage 3.</b>	<b>Quickscan flora en fauna</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 4. A en B.</b>	<b>Resultaat online watertoets</b>	<b>50</b>
<b>Bijlage 5.</b>	<b>Behoeftonderzoek</b>	<b>51</b>
<b>Bijlage 6.</b>	<b>Verslag informatieavond</b>	<b>52</b>
<b>Bijlage 7.</b>	<b>Bomeninventarisatie</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage 8.</b>	<b>Foto impressie</b>	<b>54</b>
<b>Bijlage 9.</b>	<b>Akoestisch onderzoek indirecte hinder</b>	<b>1</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Akoestisch onderzoek geluidwering gevels</b>	<b>1</b>

# 1. Inleiding

## 1.1. Inleiding

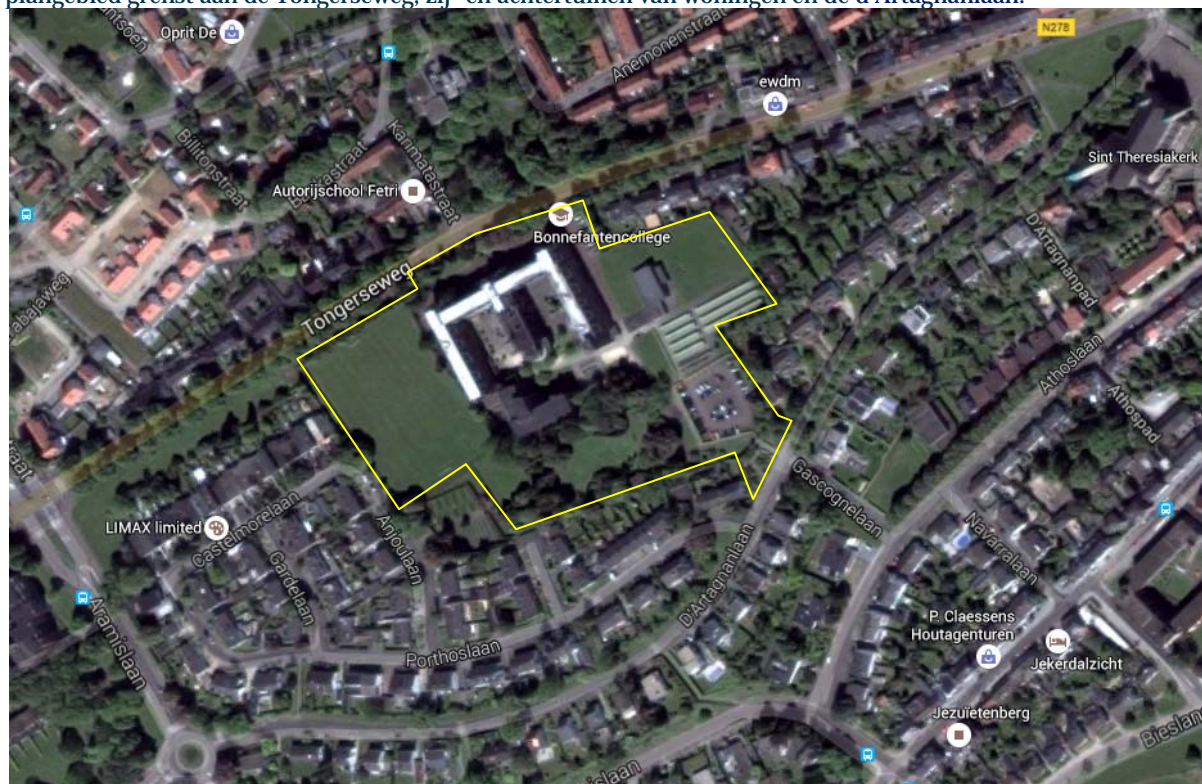
De initiatiefnemers Newcon International BV, Adhara BV en Capricorn Capital Group BV hebben het voornemen voor het realiseren van maximaal 257 studenteneenheden met ontmoetingsplek zonder aanvullende nieuwbouw aan de Tongerseweg 135 te Maastricht. De verhuur van deze studenteneenheden zal via campuscontracten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

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

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

## 1.2 Grens van het plangebied

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



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

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

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

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

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



Figuur 2. Uitsnede vigerende bestemmingsplan (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

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

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

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

Tot slot geldt voor het perceel de functieaanduiding “specifieke vorm van waarde – archeologische zone c”. Op grond hiervan is het voor bepaalde werkzaamheden in de bodem, die dieper gaan dan 0,4 meter en groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup>, vereist een archeologisch onderzoek uit te voeren. Aangezien onderhavig initiatief de bodem ongemoeid laat, vormen de regels hiervoor geen belemmering en kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

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

## **1.4 Leeswijzer**

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

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

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



# 2. Beleid

## 2.1 Nationaal beleid

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 13 maart 2012)**

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

#### *Ontwikkelingen*

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

#### *Oplossingen*

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

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

#### Conclusie voor het plangebied

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

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

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

### **Ladder duurzame verstedelijking Bro**

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

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

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

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

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

### Conclusie voor het plangebied

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

### **Landelijke monitor Studentenhuisvesting, Maastricht**

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



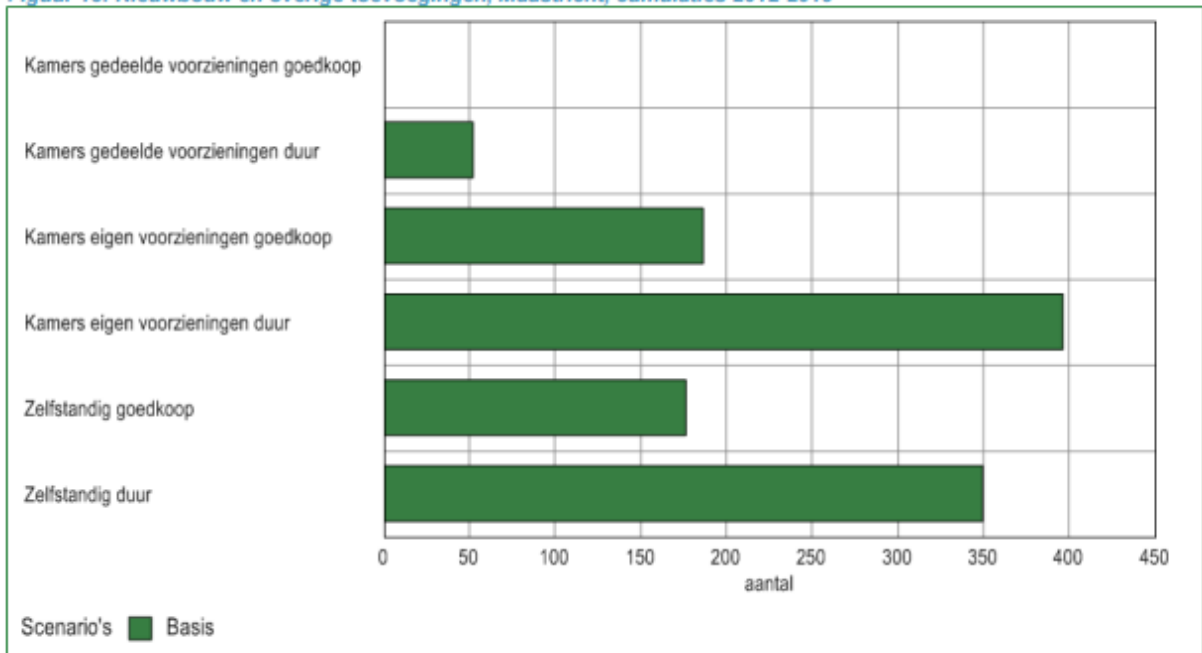
Figuur 10: Jaarlijks benodigde nieuwbouw en toevoegingen (excl. compensatie), Maastricht, 2012-2020



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

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

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



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

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

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

### Nota Belvédère 1999

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

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

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

### **Verdrag van Valetta, Wamz**

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

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

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

### **Monumentenwet**

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

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

### **Concept Erfgoedwet 2016**

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

## **2.2 Provinciaal beleid**

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

#### ***Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014***

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### “Belangenstaat”

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

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

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

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

### **Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Verordening Wonen Limburg**

De Provincie heeft met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) in 2014 en bijbehorende Verordening (16 januari 2015) duidelijke kaders vastgesteld waar de woningbouwprogrammering op lokaal niveau aan moet voldoen. Dit wordt op regionaal niveau momenteel uitgewerkt in de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg met een bijbehorende subregionale programmering voor Maastricht-Heuvelland. Dit moet ertoe leiden dat er betere beleidsafstemming is over de bestaande en toekomstige woningvoorraad in Zuid-Limburg. De stedelijke herijking loopt parallel aan het proces van de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Naar verwachting zal de herijking van de stedelijke programmering eind 2015 gereed zijn. Zelfstandige studentenwoningen vallen onder de werking van het provinciale woonbeleid en het toevoegen van zelfstandige studentenwoningen is – indien zij niet kunnen worden aangemerkt als “hard plan” – in principe niet toegestaan. Realisatie is alleen mogelijk na overleg met de regio en goedkeuring door de provincie. Het plan dient te voldoen aan de toetsingskaders van de beleidsregel kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid Limburg. Deze beleidsregel maakt het mogelijk een ontheffing te verkrijgen op de geldende verordening wanneer het plan voldoet aan artikel 1 en 2 of 3.

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

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

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **Stadsvisie 2030 (2005) + actualisatie (2008)**

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

Economische speerpunten:

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

Sociale speerpunten:

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

Fysieke speerpunten:

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

Regionaal speerpunt:

10. Versterking van de regionale samenwerking

Speerpunten uit de stadsdebatten:

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

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

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

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

1. Maastricht cultuurstad

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

2. Maastricht internationale kennisstad

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

3. Maastricht stedelijke woonstad

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

*Relatie tot plangebied*

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

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

### **Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)**

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

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

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

#### *Relatie tot plangebied*

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

### **Geluidsbeleid**

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

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

### **Nota Bodembeheer**

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

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



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

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

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

### **Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)**

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

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

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

### **Beleid externe veiligheid**

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

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

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

### **Luchtkwaliteitplan Maastricht 2006**

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

### **Beleidsnota springlevend verleden 2007-2012**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **Energienota Maastricht steekt energie in klimaat**

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) bevat voor de komende jaren de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Om deze duurzame ambitie te realiseren, ontwikkelt de gemeente Maastricht Lokale Energieakkoorden. Aan de basis van de ontwikkeling van het Lokale Energieakkoord staan meer dan 20 organisaties, Verenigd in het Platform COOL. Platform COOL en de gemeente hebben een plan van aanpak opgesteld om het Lokale Energieakkoord uit te voeren. Dit wordt geconcretiseerd in deelakkoorden op de thema's Wonen, Industrie, Mobiliteit en de gemeentelijke organisatie. In de deelakkoorden worden concrete acties en meetbare doelen vastgelegd voor zowel korte termijn (2014-2018) als lange termijn (2018-2030). Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvraag worden getoetst. Voor het bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

### **Verder bouwen aan een sterk en sociaal Maastricht**

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

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

De maatregelen zijn verdeeld over de vier thema's:

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

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

### **Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)**

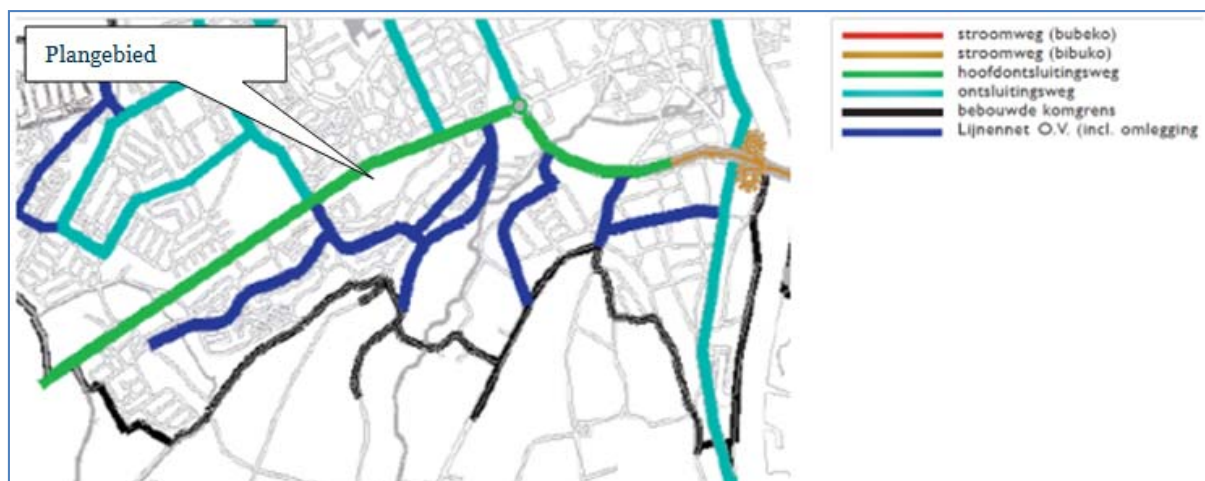
Het beleidsplan verkeersveiligheid wil de verkeersonveiligheid terugdringen met samenhangend beleid en sluit zich hierbij aan op het rijksbeleid. De wegcategorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

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

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

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

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



Figuur 6. Uitsnede wegcategorisering uit het Beleidsplan Verkeersveiligheid.

### Welstand Transparant, welstandsnota Maastricht 2004

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

### Meerjarenprognose Grond- Vastgoedexploitatie 2013

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

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

### Nota parkeernormen Maastricht (2011)

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

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

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

### Fietsplan Maastricht (2009)

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

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

### **Nieuw beleid met betrekking tot studentenhuysvesting**

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

### **Vastgesteld beleid ten aanzien van Studentenhuysvesting**

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

- a. Zelfstandige wooneenheden voor studenten hebben ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 15 m<sup>2</sup>;
- b. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- c. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke woonbeleid;
- d. Er is een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein aanwezig;
- e. Er is een voorziening voor het stallen van huishoudelijk afval aanwezig.

De te realiseren wooneenheden voldoen aan alle criteria zoals vastgesteld.

# 3. Ruimtelijke en functionele situatie

## 3.1 Bestaande situatie

### 3.1.1 Ruimtelijk

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

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

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



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

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

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





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



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



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





*Figuur 11 Hoofdingang voormalig klooster*

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

### **3.1.2 Functioneel**

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

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

## **3.2 Beschrijving van het plan**

### **3.2.1 bebouwing**

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

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

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

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

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

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

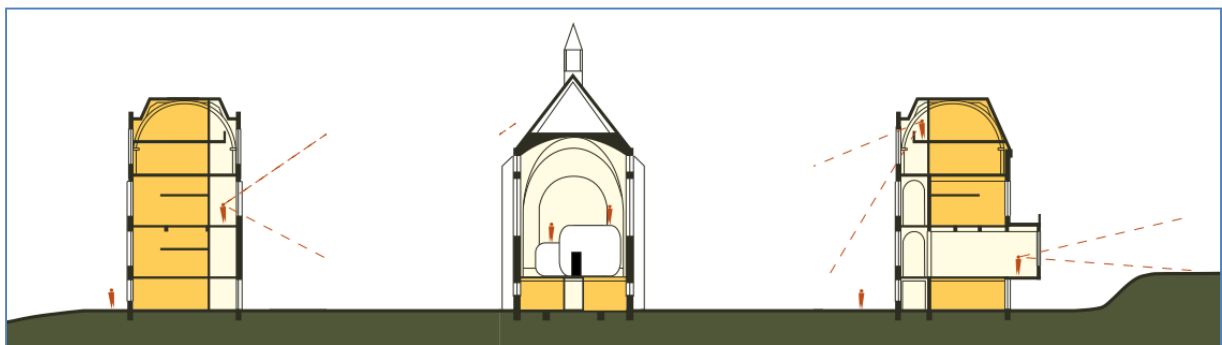
De structuur van de plattegronden is dusdanig opgezet dat de beleving van de typische kloostergang optimaal is. De gang loopt altijd aan de gevel zodat de verkeersruimten een sterke relatie krijgen met de omgeving; van de Tongerseweg aan de voorzijde tot de gedeelde buitenruimte en bij de kapel aan de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

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

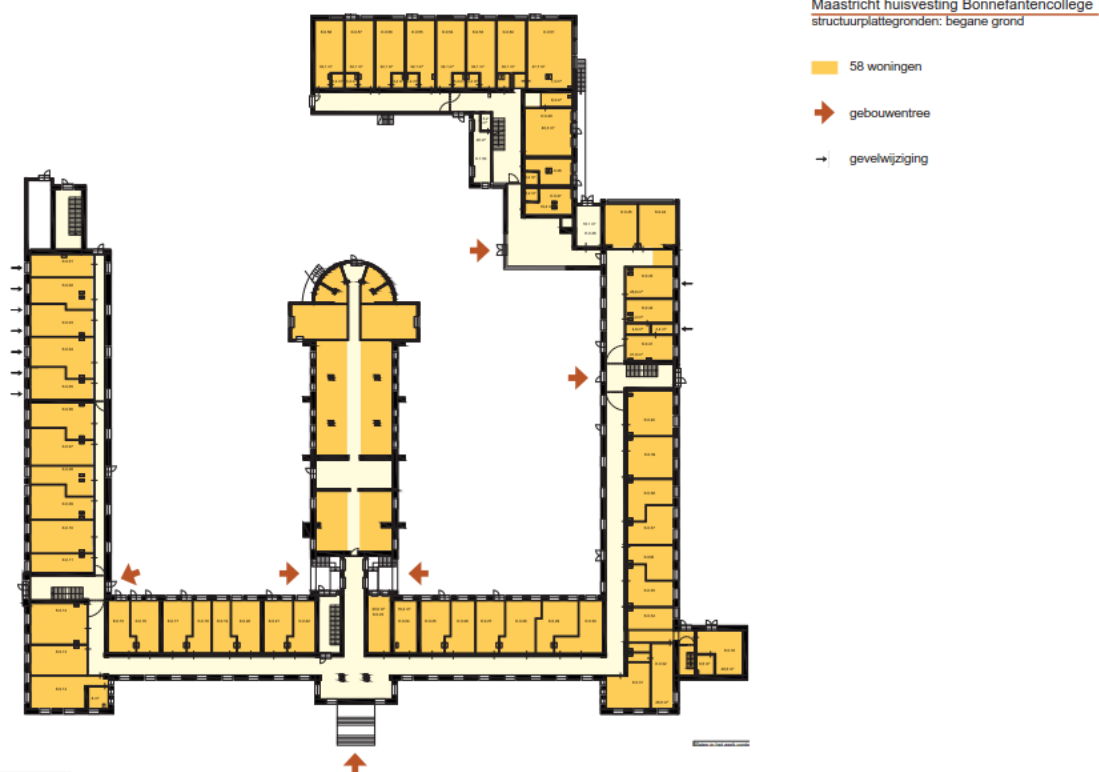
Met betrekking tot daglichttoetreding is er op enkele plaatsen vanuit functioneel oogpunt een extra opening in de gevel gewenst. De detaillering hiervan wordt dusdanig, dat er op een subtiële en abstracte wijze iets nieuws aan de gevel wordt toegevoegd, de "nieuwe laag" in de geschiedenis van het gebouw.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

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

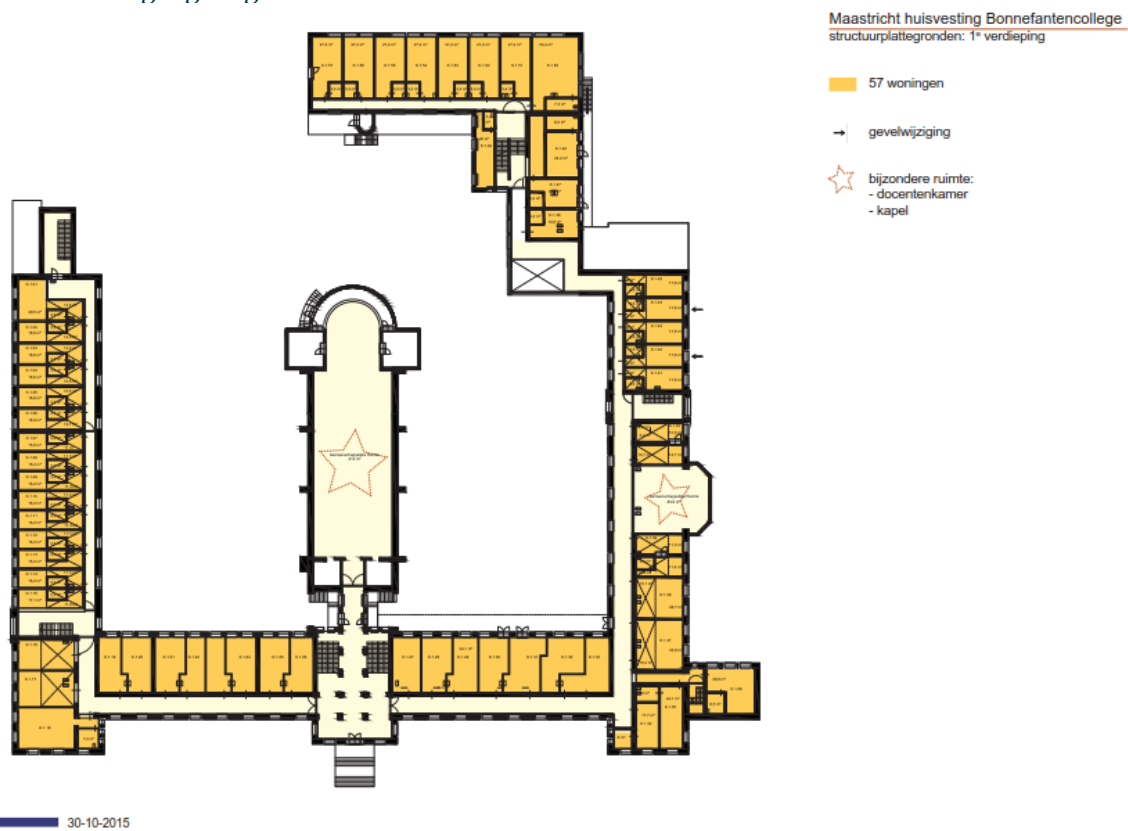
In onderstaande figuren wordt de planopzet in beeld gebracht.



Figuur 12. Dwarsdoorsnede van de twee zijvleugels en kapel.



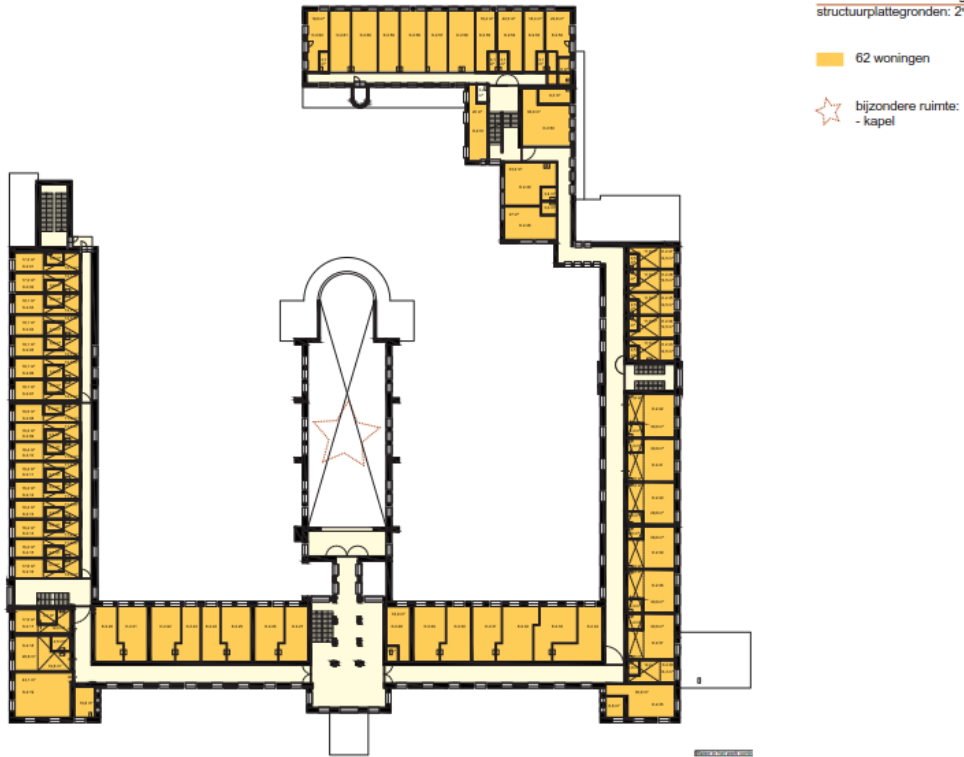
Figuur 13. Inrichting begane grond



Figuur 14. Inrichting eerste verdieping



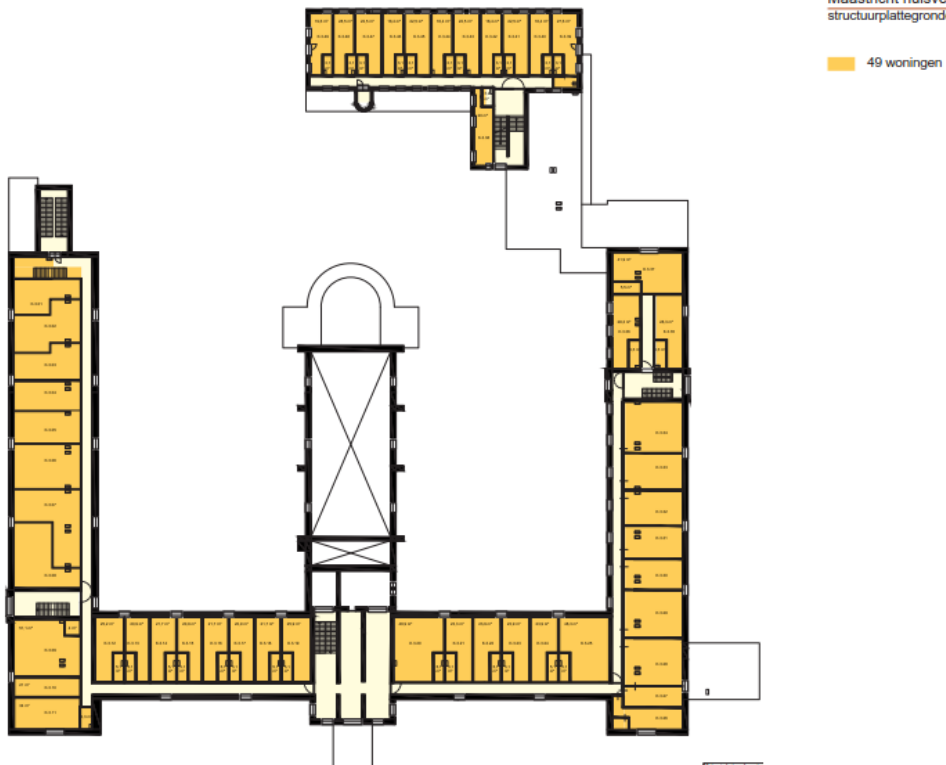
Maastricht huisvesting Bonnefantencollege  
structuurplattegronden: 2<sup>e</sup> verdieping



30-10-2015

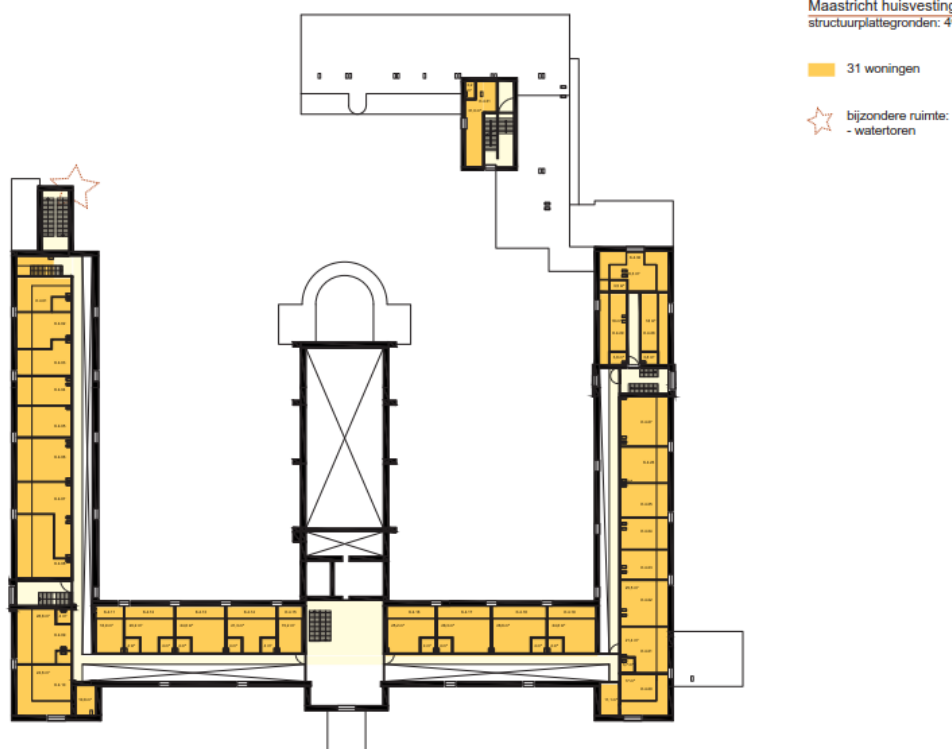
Figuur 15. Inrichting tweede verdieping

Maastricht huisvesting Bonnefantencollege  
structuurplattegronden: 3<sup>e</sup> verdieping



30-10-2015

Figuur 16. Inrichting derde verdieping



30-10-2015

*Figuur 17. Inrichting vierde verdieping*



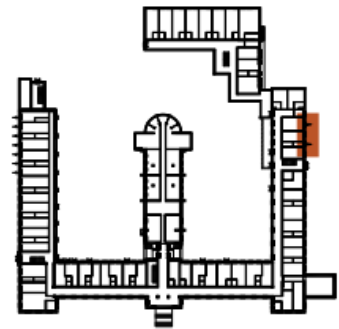
*Figuur 18. Impressies gemeenschapsruimte in de kapel*

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



Huidige situatie

Aanpassing:  
- extra opening inpassen binnen huidige  
geveintmiek. Uitstraling afstemmen op nieuwe functie.



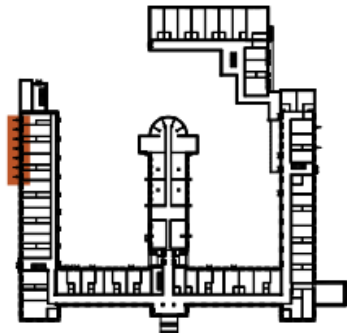
*Figuur 19. Locatie nieuwe raampartij westgevel*



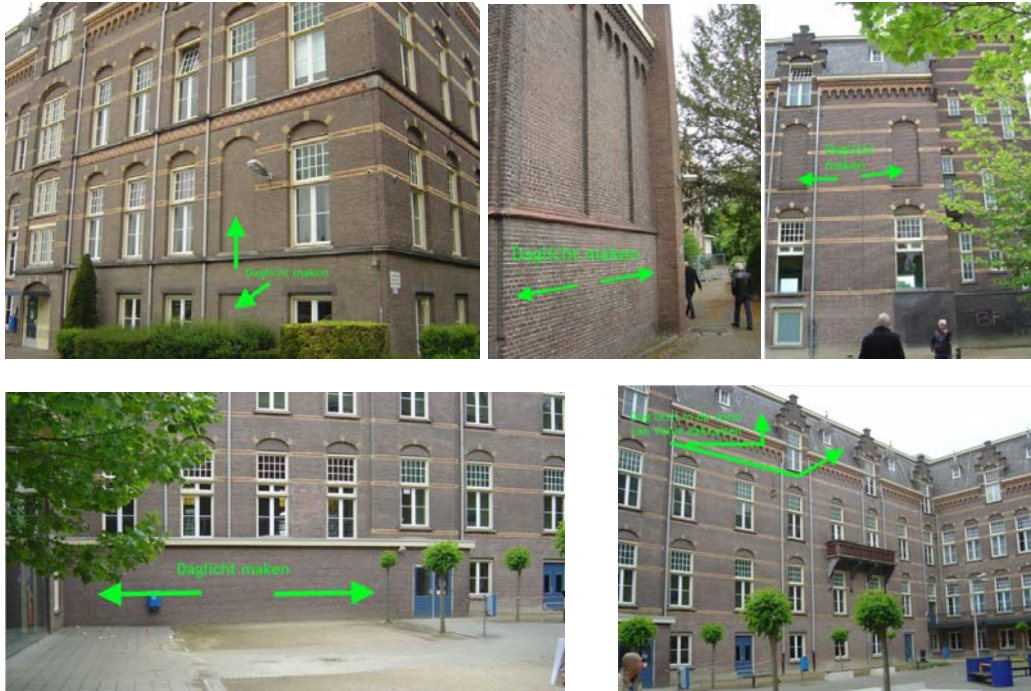
Huidige situatie



Aanpassing:  
- extra opening inpassen binnen huidige  
geveintmiek. Uitstraling afstemmen op  
- vast glas vervangen door te openen ramen. Uitstraling afstemmen op orgineel



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



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

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

### 3.2.2. Groen

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

## 3.3 Verkeer en parkeren

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

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

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

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

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



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

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

# 4. Natuur, landschap en ecologie

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

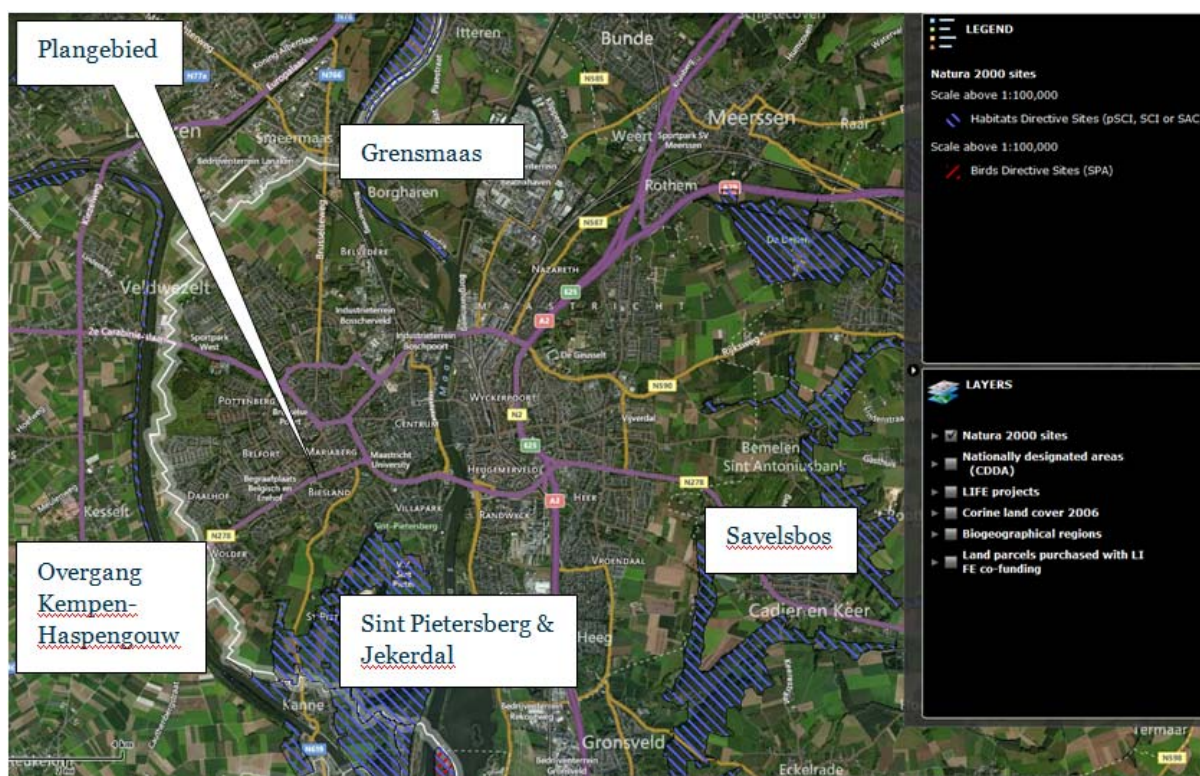
De bescherming van soorten en gebieden is geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/33/EEG). Deze hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen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

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

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

### Natura 2000-gebieden

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



Figuur 22. Uitsnede uit de viewer Natura 2000-gebieden

In de omgeving van het plangebied liggen de volgende Habitatgebieden:

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

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

### *Soorten*

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

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

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

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

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

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

# 5. Milieu

## 5.1 Milieueffectrapportage

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

## 5.2. Wet milieubeheer

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

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

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

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

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

### **Bedrijvigheid**

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

### **Bedrijfsmatig of in een bedrijfsmatige omvang**

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

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

### **Conclusie**

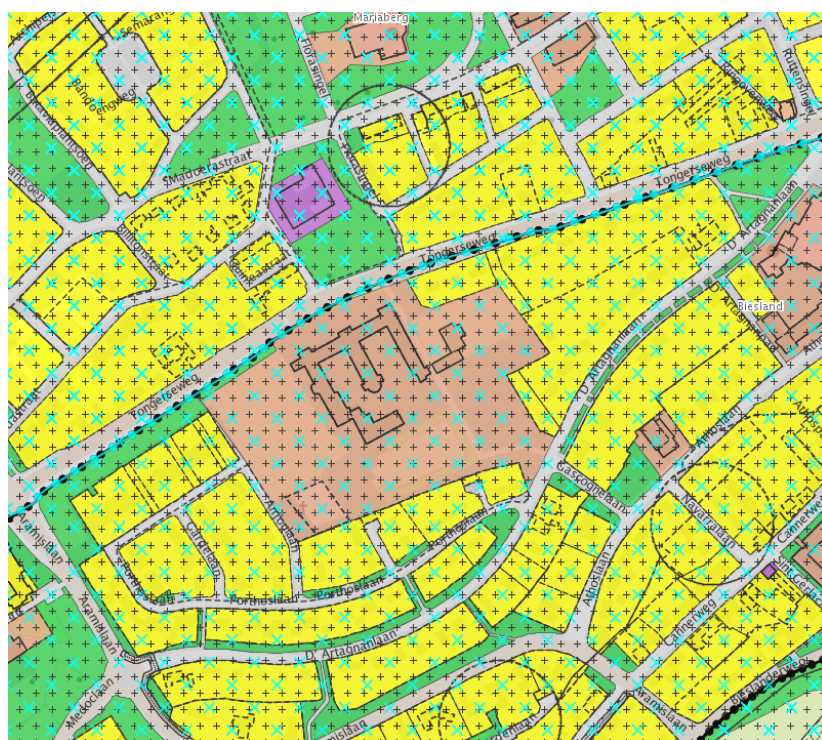
Het plan voorziet niet in een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, waarvoor een melding gedaan moet worden in het kader van het Activiteitenbesluit.



## 5.3 Milieuzonering

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

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



Figuur 23. Uitsnede vigerende bestemmingsplanverbeelding (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### Inwaartse zonering

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

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

### **Uitwaartse zonering**

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

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

## **5.4 Geluid**

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

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

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

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

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

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

## **5.5 Bodemkwaliteit**

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

Door Aelmans BV is een historisch bodemonderzoek verricht. De rapportage is opgenomen als bijlage 2. Uit het historisch onderzoek blijkt dat de historische informatie en hoedanigheid vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet gewijzigd is ten opzichte van de laatste uitgevoerde bodemonderzoeken (Geoconsult, 2007). In de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken zijn lichte tot sterkere verontreinigingen aangetoond en is er op een klein deel van het terrein sprake van ernstige bodemverontreiniging. Aangezien er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd is er vooralsnog geen risico dat de grond zal worden geroerd.

Mochten er ten behoeve van aan te leggen kabels en leidingen grondwerkzaamheden noodzakelijk zijn dan dient nader onderzoek te worden uitgevoerd indien deze graafwerkzaamheden plaatsvinden op of nabij terreindelen waar verontreiniging is aangetroffen. Ten behoeve van toekomstige bouw- of graafwerkzaamheden binnen het plangebied is aanvullend en nader onderzoek benodigd voorafgaand aan de aanvraag van een omgevingsvergunning.

## 5.6 Externe veiligheid

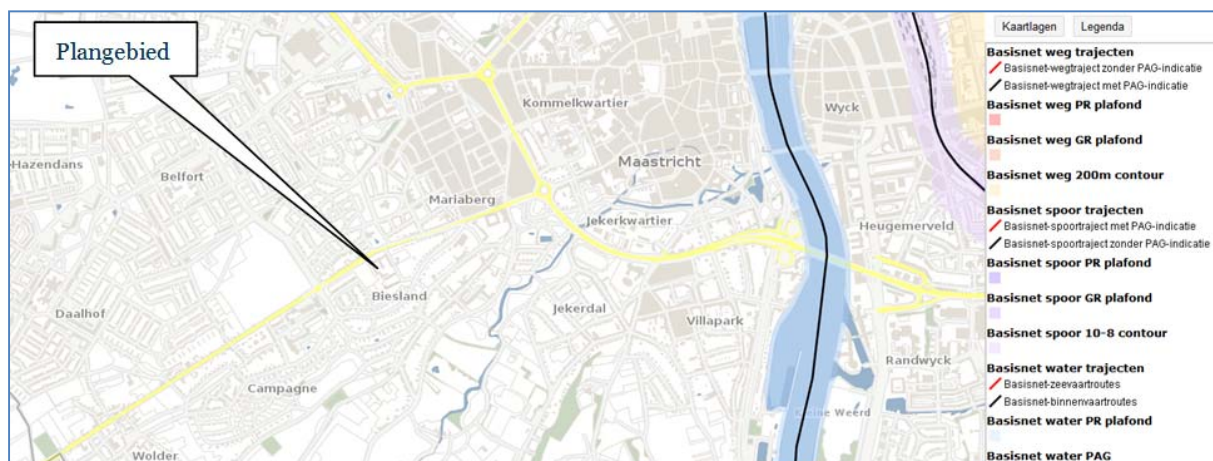
Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie.

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

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

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

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

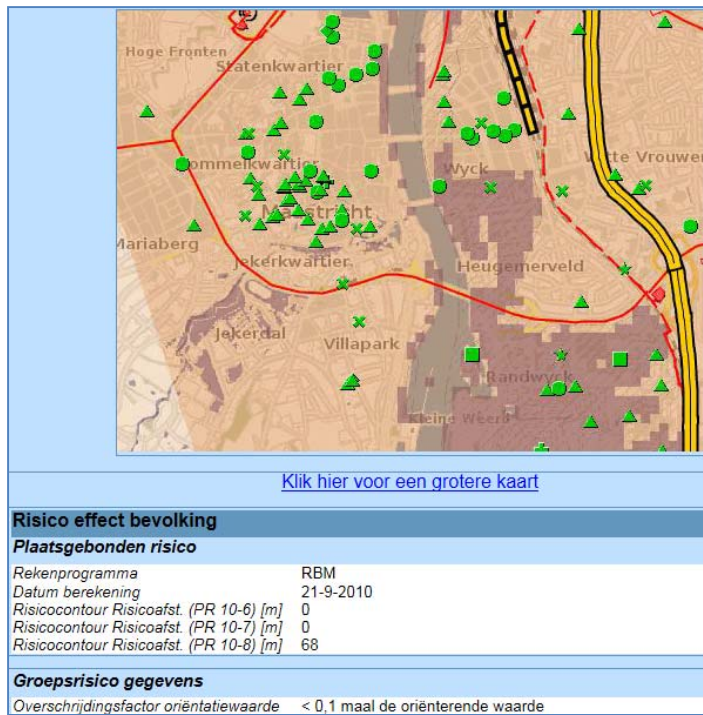


*Figuur 24. Uitsnede uit de viewer Basisnet met daarop de transportroutes van gevaarlijke stoffen en de bijbehorende risicocontouren.*

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

Op de Risicokaart is ook de rondweg-west van Maastricht (de singels en de Via Regia) aangeduid als route voor gevaarlijke stoffen. Vermeld is dat de risicocontour 10-6 nul meter bedraagt. Het invloedsgebied is minder dan 100 meter. De werkelijke afstand tot het plan is circa 760 meter.





Figuur 25. Uitsnede uit de risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

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

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

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

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

## 5.7 Luchtkwaliteit

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

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

De aanpassing wordt door het bevoegd gezag ingezet in gebieden waar de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt.

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

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

## **5.8 Lichthinder**

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

## **5.9 Trillingen**

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

## **5.10 Geur**

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

## **5.11 Overig**

### *Afvalwater en afval*

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

### *Milieubeschermingsgebieden*

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

# 6. Water

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

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

## **Europese Kaderrichtlijn Water**

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

## **Legger en Keur Waterschap Roer en Overmaas**

### *Legger*

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

### *Keur*

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

## **Waterplan Maastricht**

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

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

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

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

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

### **Waterhuishoudkundige situatie**

#### *Afvalwater*

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

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, noch voorzien.

#### *Bodemopbouw*

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

#### *Bodemkwaliteit*

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



# 7. Cultuurhistorie en archeologie

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

## Geomorfologie

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



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

## Cultuurhistorie

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



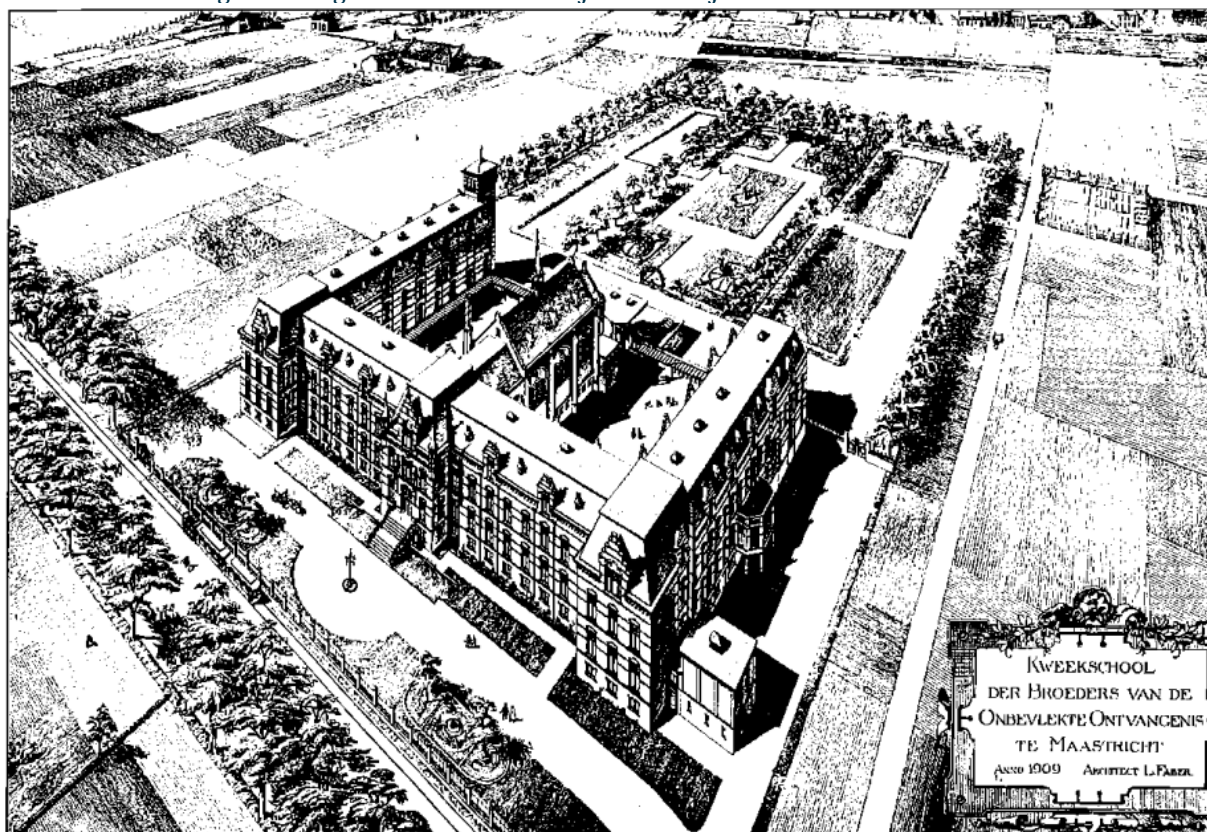
villa nabij de heerbaan, een onderdeel van het Romeinse wegenetwerk tussen Maastricht en Tongeren. De huidige Tongerseweg ligt net ten zuiden van deze heerbaan.

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

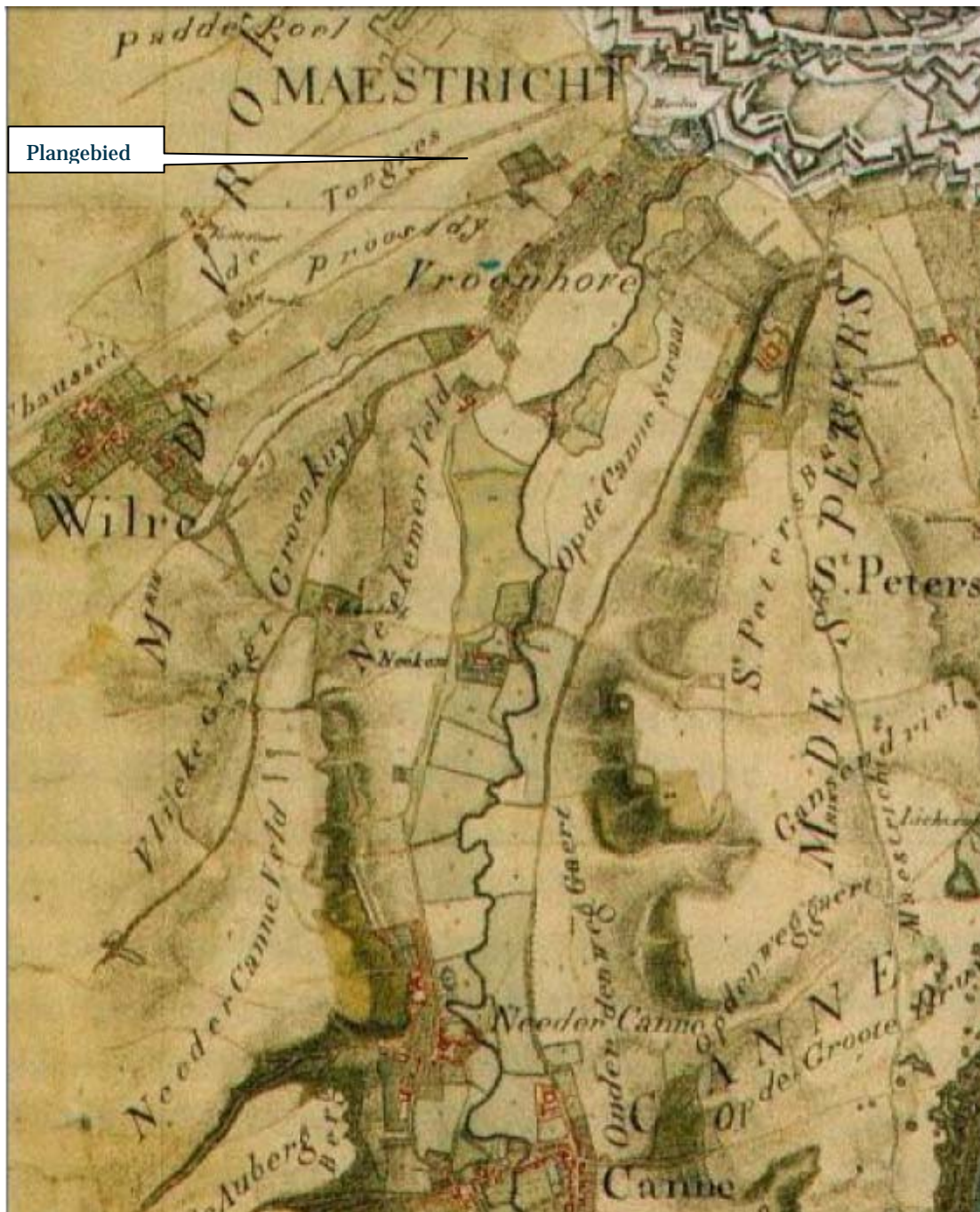
Hoewel het verkavelingspatroon dynamiek vertoonde, is de historische infrastructuur in het gebied niet sterk veranderd. Wél zijn in de tweede helft van de twintigste eeuw veel graften, heggen en hoogstamboomgaarden komen te verdwijnen en heeft verstedelijking plaatsgevonden. De Romeinse heerbaan was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

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

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



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



Figuur 28. Detail van de Tranchotkaart, 1828.

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

*Inleiding*

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

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



### *Omschrijving*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recreatiezaal van het klooster met cassetteplafond.

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

### *Waardering*

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

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

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

#### *Archeologie*

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

Gelet op de omvang van het plangebied (>2.500 m<sup>2</sup>), geldt dat archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden noodzakelijk is. In onderhavig plan is echter geen sprake van het verstoren van de bodem; de ontwikkeling vindt geheel plaats binnen het bestaande gebouw. Ingeval van gedeeltelijke herinrichting van het terrein, bijvoorbeeld voor de aanleg van paden of parkeerplaatsen, zal de grond niet dieper dan de bouwvoor (ca. 0,3 m) worden geroerd. Onderzoek is ter plaatse dan ook niet benodigd.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'*

In alle bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht is de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' opgenomen (zie ook paragraaf 2.4). Voor dit bestemmingsplan betreft het, behalve de specifieke bouwaanduiding 'Rijksmonument', een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'. Bij deze lichtste vorm van archeologische bescherming geldt bij bodemverstoringen dieper dan 0,40 meter en groter dan 2.500 m<sup>2</sup> een onderzoeksplicht. Deze regeling is opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

## 8 Duurzaamheidsaspecten

Duurzame stedenbouw heeft betrekking op het zodanig situeren van functies en bouwwerken dat dit leidt tot zo min mogelijk ruimtebeslag en uitstoot en op zodanige wijze dat het toekomstbestendig is.

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

# 9 Uitvoerbaarheid

## 9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

## 9.2 Financiële uitvoerbaarheid

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



# 10 Juridische planbeschrijving

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

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

## *Inleidende regels*

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

## *Bestemmingsregels*

### *Artikel 3 Wonen*

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

### *Dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed (artikel 4)*

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

## *Algemene regels*

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

## *Overgangs- en slotregels*

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

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