

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Bonnefanten

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

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

-/- te Maastricht

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

-/- te Maastricht

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

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

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

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

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

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

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

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

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Bonnefantencollege blijft Maastricht bovendien aantrekkelijk als studiestad voor aankomende studenten.

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.

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

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

Deze zienswijze is derhalve niet gegrond.