

Verslag

Bespreking: Informatieavond Herontwikkeling Tongerseweg 135 13-7-2015
Project: 13.07 Studentenhuisvesting Maastricht - Bonnefantencollege
Datum: 13 juli 2015
Locatie: Café Aajd Vroenhove

Aanwezig: G. Leers Onafhankelijk intermediar
P. van den Boogaard Newcon (namens belegger)
H. Teuns Adhara (ontwikkelaar)
R. Marx gelieerd aan Adhara
P. Sonnemans projectleider Bonnefantencollege Adhara
L. Luijten housing officer SSH
Belanghebbenden en omwonenden

Nummer	Omschrijving	Actie
--------	--------------	-------

1.	De heer Leers heet allen van harte welkom op deze informatiebijeenkomst over de mogelijke herontwikkeling van het Bonnefantencollege. Deze avond is georganiseerd door Adhara en Newcon, ter nakoming van de belofte in eerdere communiqué en/of gesprekken waarin is toegezegd dat de omwonenden geïnformeerd en betrokken zullen worden. Tevens heeft het als doel om zoveel mogelijk zorgpunten te inventariseren en met de wens deze in de komende periode daar waar mogelijk weg te nemen. Als onafhankelijk intermediar zal de heer Leers namens Adhara en Newcon deze avond leiden.	
----	--	--

De heer Leers stelt de aanwezige personen namens ontwikkelaar en belegger voor en vraagt ook de aanwezige ambtenaren van de gemeente Maastricht even op te staan. Hoewel zij geen actieve rol hebben in deze bijeenkomst, geeft hun aanwezigheid volgens de heer Leers aan dat de gemeente belang hecht aan de herbestemming en de communicatie op dat gebied met de buurt. Namens gemeente wordt voorgesteld: Y. Van de Winkel (procescoördinator voor nog te doorlopen gemeentelijke procedures m.b.t. Bonnefantencollege), F. Weerts (teammanager Vastgoed), J. Noben (communicatie adviseur) en E. Verheijden (planjurist). Tevens is I. Janssen, accountmanager van Ad Hoc, aanwezig. De heer Leers gaat

daarna verder in op de presentatie waarna hij het woord geeft aan de heer van den Boogaard (namens belegger).

2. Powerpoint presentatie.

Middels een beknopte presentatie worden de omwonenden geïnformeerd over de plannen, het stadium waar het project zich nu in bevindt en is er gelegenheid tot het stellen van vragen rondom de herontwikkeling van het Bonnefantencollege. De presentatie is als bijlage toegevoegd.

NewCon International B.V. wenst, in samenwerking met Adhara B.V., in het "Bonnefantencollege" maximaal 257 zelfstandige studentenwoningen te ontwikkelen met faciliteiten als studie-/werkplekken, een schitterende ontmoetingsruimte en sportmogelijkheden.

Inmiddels is een aanvang gemaakt met de werkzaamheden die nodig zijn voor het verkrijgen van de nodige omgevingsvergunningen en bestemmingsplanwijziging.

3. Klankbordgroep.

De klankbordgroep is een vaste groep afgevaardigden, die bestaat uit omwonenden, wijkagent en stakeholders die betrokken worden bij de ontwikkeling van het Bonnefantencollege. Het is erg belangrijk dat in de klankbordgroep mensen zitten die een goede relatie/afstemming hebben met hun achterban. Uitgangspunt is dat de afgevaardigden namens alle omwonenden spreken.

Deze groep volgt de werkzaamheden rondom het bouwinitiatief en de bestemmingsplanwijziging van dichtbij en adviseert waar nodig over de te maken keuzen/voortgang. De leden van de klankbordgroep reageren op en adviseren over het plan. De klankbordgroep maakt meestal zelf geen plannen, maar reageert op de voorstellen van anderen.

Afgeleide taak:

- Het definiëren en uitwerken van specifieke thema's in samenspraak met het Projectteam.
- Voorbereiding buurtinformatieavonden.
- Het afstemmen van aspecten, die betrekking hebben op het programma in overleg met de projectleider Adhara.

In de klankbordgroep komen zaken aan de orde zoals bijvoorbeeld:

3.1

- Afhandeling afval
- Beheersaspecten en beteugelen overlast
- Buurtinformatie
- Invulling buitenruimte zoals ontworpen door landschapsarchitect
- Invulling functies bestaande gymzaal
- Invulling kapel

- Washlounge
- Meedenken ontwerp bestaande gebouw
- Parkeren
- Veiligheid
- Verkeer

4. Hoe ziet de planning er uit? Wanneer verwacht u dat de studenten daadwerkelijk het Bonnefantencollege gaan betrekken?

Planning volgens ontwikkelaar/belegger:

Start werkzaamheden bestemmingsplanprocedure: juli 2015

Bestemmingsplan indienen: oktober 2015

Omgevingsvergunning indienen: december 2015

Start bouw: voorjaar 2016

Oplevering: juli 2017

Ingebruikname: augustus 2017

5. Beantwoording diverse vragen. Getracht is zo zorgvuldig en volledig mogelijk de vragen te behandelen, op verzoek is dit gethematiseerd :

5.1 Studenten en overlast

5.1.1 Waarom studentenhuisvesting in het Bonnefantencollege??

In Maastricht bestaat een grote behoefte aan kwalitatief goede studentenhuisvesting. Daarnaast is Maastricht de laatste jaren sterk gegroeid in het aantal internationale studenten. De verwachting is dat deze groep ook de komende jaren nog zal groeien en ook verhoudingsgewijs een steeds groter deel van de studentenpopulatie gaat vormen. Deze groep van studenten heeft behoefte aan een ander type huisvesting met meer gezamenlijke faciliteiten (meer campusachtig). Dergelijke campussen zijn er niet of nauwelijks in Maastricht. Deze locatie aan de Tongerseweg is uitstekend: dicht bij de universiteitsgebouwen in de binnenstad en de voormalige Tapijnkazerne. Met dit type projecten wordt getracht juist ook de overlast te verminderen die gepaard kan gaan met in woonbuurten verspreide studentenhuisvesting.

5.1.2 Past deze toename van studentenwoningen wel binnen het beleid dat daarop van toepassing is?

Ja, dit past prima in het lokale beleid. In Maastricht bestaat er een grote behoefte aan studentenhuisvesting.

Studentenhuisvesting in het Bonnefantencollege past goed in het woonbeleid in het algemeen en studenten in het bijzonder.

In de structuurvisie en lokale woonagenda ligt, naast aanpassen en verbeteren van bestaande woningen, nadruk op

herbestemming van bestaande gebouwen, met name monumentale panden. Het is een hele kluit om dit te realiseren. Met dit plan doet zich een uitstekende kans tot herbestemming voor. En grootschalige studentenhuysvesting is (zie lokale woonagenda) een gewenste en noodzakelijke aanvulling om de verdere groei van de UM te kunnen faciliteren.

In relatie tot het regionaal- en provinciaal woonbeleid:

- I. Provinciaal Omgevingsplan (POL) 2014.
Dit beleidsdocument (vastgesteld in december 2014) legt a) Zuid-Limburg als regio en b) elke gemeente een kwalitatieve en kwantitatieve transformatie op. Kwantitatief en hard in een bouw- en sloopopgave en in een verplichte Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en een kwalitatieve opgave door middel van de woonmilieubenadering.
- II. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
Inmiddels ligt er een concept Structuurvisie en de besluitvorming van deze visie is gepland begin 2016.
Vooralsnog is in het concept Structuurvisie zowel de onzelfstandige studentenhuysvesting (kamers met gemeenschappelijke voorzieningen; badkamer en keuken) als zelfstandige studentenhuysvesting (wooneenheden met voorzieningen voor eigen gebruik) opgenomen en uitgezonderd van voornoemde transformatie opgave.
Verder moet een Regionaal Woningbouwprogramma Zuid-Limburg in deze visie worden opgenomen. Het proces om tot vaststelling van zo'n programma te komen moet nog worden opgestart.
- III. Verordening Wonen Zuid-Limburg.
Deze zogenaamde provinciale woonverordening is op 4 juli 2013 in werking getreden.
Als gevolg van de absolute afname van de bevolking in Zuid-Limburg dreigt er een overaanbod aan woningen. Daarnaast is er een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.
Het uitgangspunt is "een woning erbij is een woning eraf".

De verordening is niet van toepassing op onzelfstandige studentenhuysvesting.
Dus wel op zelfstandige studentenhuysvesting.

Aangezien wooneenheden met voorzieningen voor eigen gebruik ook ingezet kunnen worden voor de behoefte aan reguliere huysvesting is regionale en provinciale toestemming nodig. Een gezamenlijke verklaring van de Regio Maastricht en Heuvelland is nodig voor wat betreft:

- a) Draagt het bouwinitiatief bij aan versterking woonmilieus;
- b) Draagt het bouwinitiatief bij aan versterking kansrijke woningmarktsegmenten.

De initiatiefnemer zal vorenstaande bij het indienen van het gemeentelijk bouwverzoek moeten aantonen.

- 5.2** **Studenten zorgen alleen maar voor overlast (lawaaï, feestjes,...). Vooral ook 's nachts. Hoe denkt u ervoor te zorgen dat de omgeving hier GEEN last van zal ondervinden?**
Er wordt een beheerder/huismeester/bezoldigd bewoner voor het gebouw aangesteld die erop toeziet dat zulke zaken zich niet zullen voordoen. Er is dus 24 uur per dag iemand aanwezig resp. bereikbaar om de reactiesnelheid zo groot mogelijk te houden.
Er zal bijvoorbeeld ook een huisreglement opgesteld worden waarin regels opgenomen worden waaraan de studenten dienen te voldoen, ook vanuit de eigenaar wordt dit als zeer belangrijk gezien. Het aanstellen van zo'n beheerder heeft ook nog als bijkomend voordeel dat er één aanspreekpunt voor de buurt aanwezig is die zich met deze zaken zal bezighouden. Met dit type projecten willen we juist ook de overlast verminderen die gepaard kan gaan met in woonbuurten verspreide studentenhuisvesting: bij geconcentreerde huisvesting zijn betere beheermogelijkheden.
SSH zal het huisreglement in de klankbordgroep bespreken. **SSH**
Overigens zal in het huisreglement ook het gebruik van het terrein/ wei door de studenten aandacht krijgen. Tijdens de bijeenkomst zijn er zorgen geuit dat men er kon gaan BBQ'en, zonnebaden, vuurtje stoken etc. Daarnaast zijn zorgen geuit over het beheer van zwerfvuil in de omgeving (waaronder glazen en flessen). Ook dit kan tijdens de klankbordgroep besproken worden.
- 5.3** **Het betreft hier een tweetal Rijksmonumenten. Heeft het bewonen van studenten geen negatief effect op de uitstraling van deze monumenten? Denk aan fietsen tegen de gebouwen en/of los op de rest van het terrein gestald, brommers idem, vuilniszakken, lappen voor de ramen en/of andere rommel.**
Er wordt een beheerder/huismeester voor het gebouw aangesteld die zich hiermee zal bezighouden. Verder wordt er een huisreglement opgesteld waaraan de studenten zich dienen te houden. Daarnaast zijn er centraal plaatsen voorzien waar afval verzameld/gesorteerd zal worden en is er een fietsenstalling voorzien. Ook zal gestreefd worden naar eenduidig straatbeeld. Hoewel in eerste instantie niet de bedoeling wordt er over nagedacht of de studenteneenheden gemeubileerd verhuurd worden.
- 5.4** **Uw plannen omvatten ook een International Student Center, wat kunnen wij hierbij verwachten? Een discotheek, club of ander type uitgaansgelegenheid voor studenten en vrienden?**

Het International Student Center betreft studie ondersteunende ruimte, waar ook plek is voor ontmoeting, maar niet in de opzet als feesten en clubavonden zoals deze bij studentenverenigingen e.d. worden georganiseerd. Hierover wordt overleg gevoerd met de universiteit.

Het plan is om de omwonenden ook van harte uit te nodigen om hier ook een kop koffie te drinken, dit zal ook verder in de klankbordgroep uitgewerkt worden (met aandacht voor het effect van deze 'openstelling' op de parkeernorm).

5.5 Hoe denkt u te voorkomen dat de nieuwe bewoners van het Bonnefantencollege drugs gebruiken?

In het huisreglement van SSH is EXPLICIET opgenomen dat indien een bewoner betrapt wordt op het in bezit hebben van drugs per omgaande de kamer wordt uitgezet en de wijkagent geïnformeerd wordt! In de klankbordgroep zal dit reglement besproken worden.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verwacht u dat deze Internationale studenten veelal met eigen auto's komen? Waar verwacht u dat zij deze parkeren?

Parkeren van auto's moet plaatsvinden op eigen terrein. Het terrein is ruim genoeg om te voldoen aan de geldende parkeernorm. Mocht het noodzakelijk zijn, ondanks de thans al ~100 aanwezige parkeerplaatsen, (in de toekomst) meer plaatsen aan te leggen, biedt dit terrein voldoende mogelijkheden. Het betaald parkeren in de straten om de locatie heen is tevens een drempel om daar te parkeren.

5.6.2 Moeten de studenten een extra parkeertarief betalen voor een parkeerplaats op eigen terrein?

Het parkeren voor de bewoners is gratis op eigen terrein en zal waarschijnlijk middels toegangssysteem worden geregeld.

5.6.3 De komst van al deze extra studenten zal waarschijnlijk een verkeersaantrekkende werking hebben? Hoe gaat u dat oplossen?

Er zal geen tot beperkte extra verkeersaantrekkende werking worden toegestaan ten opzichte van de huidige situatie. In vergelijking met de situatie dat het Bonnefantencollege fungeerde als school, zullen de verkeersbewegingen van de auto's op werkdagen waarschijnlijk zelfs minder zijn. Studenten met auto's komen vaak op zondag/maandag naar hun studentenunit in Maastricht, parkeren daar hun auto en zullen zich de rest van de week hoofdzakelijk per fiets verplaatsen (de universiteit faciliteert namelijk niet tot nauwelijks in parkeerplaatsen). De studenten zullen dan naar verwachting weer op vrijdag of zaterdag per auto vertrekken naar huis voor het weekend.

5.6.4 Waar denkt u de (hoofd)ontsluiting te realiseren?

Er zal een gedegen onderzoek plaatsvinden naar de verkeerskundige aspecten zoals de ontsluiting van het gebied van en naar de openbare weg. Hierin worden de Tongerseweg en de D'Artagnanlaan meegenomen, ook voor wat betreft fietsroutes in zowel dag-, avond- als nachtsituaties.

5.7 Hoe zit het met toename van fijnstof voor deze omgeving?

Er zal geen tot beperkte extra verkeersaantrekkende werking worden toegestaan ten opzichte van de huidige situatie. Gezien het eventueel aanwezige beperkte aantal extra verkeersbewegingen is het niet te verwachten dat fijnstofuitstoot hiermee de grens zal overschrijden.

5.8 Procedure

5.8.1 Past deze ontwikkeling in het huidige bestemmingsplan?

Nee.

5.8.2 Welk bestemmingsplan is van toepassing op dit moment?

Bestemmingsplan Maastricht Zuidwest.

5.8.3 Wat is de huidige bestemming van de gebouwen en de gronden?

(Enkelbestemming) Maatschappelijk

(Dubbelbestemming) Waarde Maastrichts-Erfgoed.

5.8.4 Worden wij nog in de gelegenheid gesteld om mee te denken over de invulling van het Bonnefantencollege, gymzaal en (onderhoud van) bijbehorende gronden?

Het betrekken van buurtbewoners bij de planvorming wordt absoluut belangrijk geacht, vandaar ook het instellen van een klankbordgroep. Voorstellen c.q. ideeën uit de omgeving zijn van harte welkom en worden serieus in de overwegingen meegenomen. Echter, dit is geen garantie dat al deze voorstellen c.q. ideeën ook daadwerkelijk allemaal tot uitvoering gaan komen.

Over de invulling van voormalige gymzaal en omliggende gronden zult u dus zeker in de gelegenheid worden gesteld om mee te denken. Deze informatieavond is een voorbeeld daarvan, maar u kunt ook deelnemen aan een klankbordgroep etc. Er bestaan wel al diverse ideeën over de invulling van de buitenruimte en de gymzaal, maar deze invulling staat nog niet vast. Met betrekking tot het handhaven van de gymzaal is het uitgangspunt een dekkende exploitatie, anders zal deze helaas gesloopt moeten worden.

Adhara zal hiervoor tevens een landschapsarchitect inschakelen.

Wél is het zeker dat er geen nieuwbouw mag plaatsvinden. Eventuele kleine gebouwaanpassingen zoals bijvoorbeeld de plaatsing van nieuwe liften, toevoegen van dakkapellen in verband met de vereist daglichttoetreding in appartementen, etc. wordt, zeker ook gezien de monumentale status van de gebouwen, in nauw overleg bekeken en besproken met het betreffend bevoegd gezag. Deze aanpassingen gebeuren echter alleen aan de binnenzijde van het complex.

5.9 Hoe worden wij verder geïnformeerd over de ontwikkelingen?

Alle ontwikkelingen kunt u volgen op een separate pagina op de website van Adhara, u kunt deze vinden via de volgende link: <http://www.adharabv.nl/> en is medio september beschikbaar tegelijkertijd met de nieuwe website van Adhara. Alle aanwezigen (waar het e-mailadres van bekend is) zullen per e-mail geïnformeerd worden wanneer deze beschikbaar is. Mocht u al eerder vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u deze kenbaar maken bij Adhara via het volgende e-mailadres: info@adharabv.nl.

5.10 Behoort de begraafplaats ook tot het exploitatiegebied?

Nee.

5.11 Enkele omwonenden hebben tijdens de bijeenkomst erop geattendeerd dat er geluidsoverlast is door weerkaatsing geluid via de bestaande gevels van het Bonnefantencollege, geluid uit de te realiseren appartementen en vanaf het terrein/het binnenhof.

In technische zin zal hier moeilijk iets aan gedaan kunnen worden, aangezien het pand een Rijksmonument is, maar vanuit beheer geldt in ieder geval de regel dat het na 22.00 uur rustig moet zijn in en om het complex. Zoals eerder gesteld zal dit reglement besproken worden in de klankbordgroep. Voorts zal Adhara in overleg treden met een akoestisch deskundige hieromtrent.

5.12 Wat zijn uw plannen met de gronden rondom de gebouwen, behorend bij het Bonnefantencollege?

De invulling c.q. het toekomstig gebruik van de gronden staat nog niet vast. Over de invulling van voormalige gymzaal en omliggende gronden zult u dus zeker in de gelegenheid worden gesteld om mee te denken. Graag zelfs. Deze informatieavond is een voorbeeld daarvan. Er bestaan wel al diverse ideeën over de invulling van de buitenruimte en de gymzaal, maar deze invulling staat nog niet vast. Wél is het zeker dat er geen nieuwbouw mag plaatsvinden.

Ook wordt een ontwerp gekoppeld aan een beheerplan van het hele terrein gemaakt door een nog te selecteren landschapsarchitect. Daarin worden onder meer opgenomen;

- de randen versus de tuinen;
- (extra) beplanting versus controleerbaarheid/veiligheid/onderhoud ;
- inrichten parkeren & aanwijzen waar evt. toekomstig parkeren uitgebreid kan worden;
- plaats & inrichten entrees aan beide zijden plaats en inrichting afvalcontainers ;
- bestaande camerabewaking en eventuele aanpassingen;
- invulling toegankelijkheid via de aanwezige poorten;
- beheersing van vervuiling door zwerfvuil.

5.13 Kunnen wij gronden overnemen zodat wij onze tuinen kunnen vergroten (verlengen) en daardoor wellicht minder overlast hebben van de studenten?

Dit onderwerp kan prima ter bespreking ingebracht worden via bijvoorbeeld de klankbordgroep.

5.14 Tijdens de bijeenkomst vroegen zich een aantal mensen af waarom er geen bejaardenwoningen / mix studenten en particulieren is gekomen?

Het Bonnefantencollege maakt geen deel meer uit van de spreidingsafspraken voor het voortgezet onderwijs, waardoor de stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs besloten heeft het gebouw met ingang van het schooljaar 2014/2015 niet meer te gebruiken. Gemeente Maastricht krijgt daarmee het volledige eigendom weer ter beschikking en heeft besloten over te willen gaan tot herontwikkeling en verkoop van de locatie. Nadat gemeente Maastricht daaropvolgend zelf is gestart met onderzoek naar alternatieve functies (o.a. via Maastricht LAB), is de gemeente benaderd door ontwikkelaar Adhara en belegger Newcon. Deze beide partijen wensten, mede in overleg met de Universiteit Maastricht, te onderzoeken of het pand geschikt is (te maken) voor herontwikkeling gericht op woon- en/of onderwijsgerelateerde functies alsook de mogelijkheden voor studentenhuisvesting. De gemeente Maastricht stond en staat hier open voor, mits de herontwikkeling zal voldoen aan een aantal voorwaarden waaronder het feit dat een financier zich mede committeert, er geen nieuwbouw zal plaatsvinden etc. Hiertoe zijn partijen een voorovereenkomst aangegaan om deze (technische) mogelijkheden van het gebouw te onderzoeken. Na een positieve uitkomst over deze technische haalbaarheid heeft dit in 2015 een vervolg gekregen met het sluiten van een intentieovereenkomst. Een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze intentieovereenkomst inclusief een kaart van het voorlopige exploitatiegebied ligt ter inzage bij het GemeenteLoket. De zakelijke beschrijving betreft een

samenvatting op hoofdlijnen van de inhoud van de intentieovereenkomst. Gedurende de loop van de overeenkomst(en) kan de gemeente niet met andere partijen in verregaande gesprekken gaan over alternatieve invulling c.q. herbestemming van het Bonnefantencollege.

5.15 Kunnen wij alle emailadressen krijgen van de omwonenden die op de informatieavond aanwezig waren?

Bewoners hebben hun e-mailadressen achtergelaten omdat zij geïnformeerd willen worden over de ontwikkelingen van het Bonnefantencollege en hebben géén toestemming gegeven om hun e-mailadressen door te sturen naar andere geïnteresseerden. De e-mailadressen worden daarom niet aan iedereen toegezonden.

6 Volgende informatiebijeenkomst omwonenden.
Medio december 2015 inclusief presentatie ontwerp, of zoveel eerder als procedureel van toepassing is.

Bijlagen: (1) Powerpoint presentatie.

Distributie: Aanwezigen en mensen die zich melden voor verslag.