

Bestemmingsplan Bonnefanten

Vastgesteld

NL.IMRO.0935.bpBonnefanten-vg01

Plantoelichting

Versie 05 datum: juni 2016



Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan Bonnefanten

Vastgesteld

NL.IMRO.0935.bpBonnefanten-v001

Plantoelichting

Versie 05 datum: juni 2016



Gemeente Maastricht



document nr 21520296

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Inleiding	3
1.2	Grens van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Beleid	6
2.1	Nationaal beleid	6
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3.	Ruimtelijke en functionele situatie	19
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
4.	Natuur, landschap en ecologie	29
5.	Milieu	31
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
6.	Water	38
7.	Cultuurhistorie en archeologie	40
8	Duurzaamheidsaspecten	45
9	Uitvoerbaarheid	46
9.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
9.2	Financiële uitvoerbaarheid	46
10	Juridische planbeschrijving	47
Bijlage 1.	Akoestisch onderzoek Wgh	48
Bijlage 2.a.	Historisch bodemonderzoek	49
Bijlage 2.b.	Verkennd bodemonderzoek	50
Bijlage 3.	Quickscan flora en fauna	51
Bijlage 4. A en B.	Resultaat online watertoets	52
Bijlage 5.	Behoeftemonderzoek	53
Bijlage 6.	Verslag informatieavond	54
Bijlage 7.	Bomeninventarisatie	55
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek geluidwering gevels	58
Bijlage 11	Rapportage Maastricht 2015 Studentenhuisvesting	59
Bijlage 12	Nota van zienswijzen	60

1. Inleiding

1.1. Inleiding

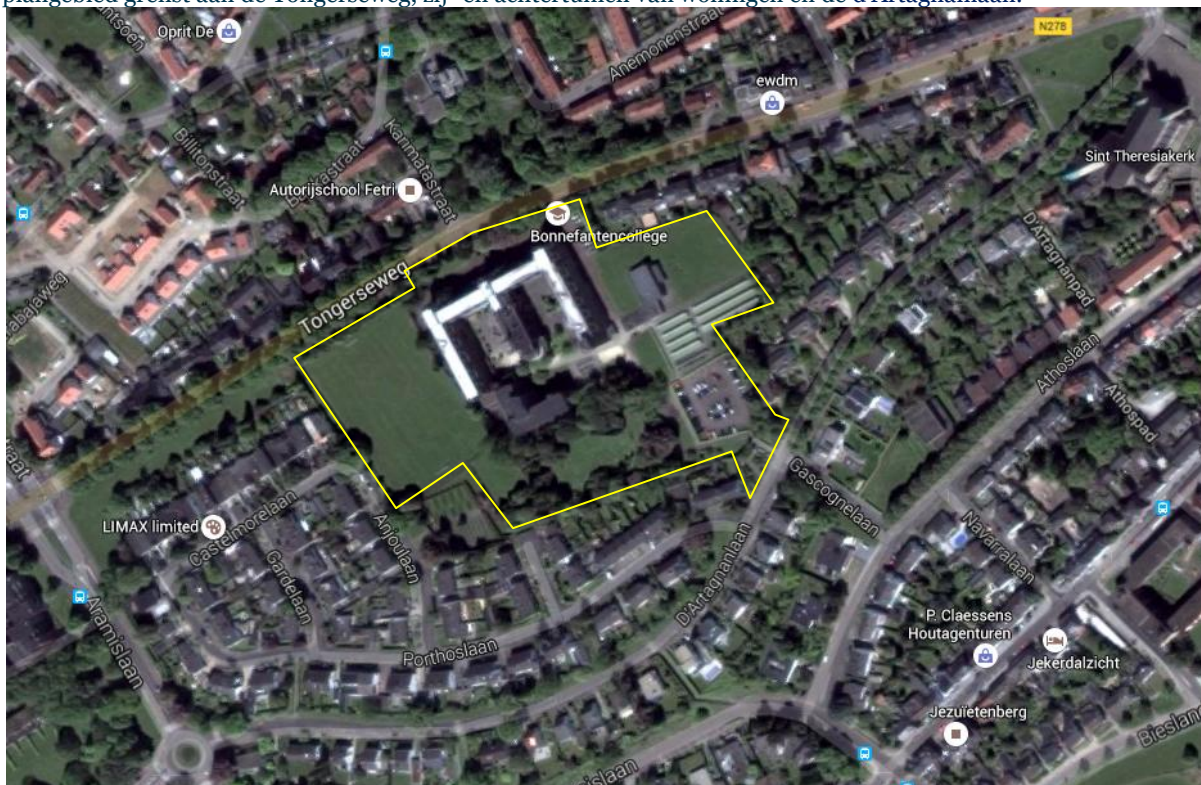
De initiatiefnemers Newcon International BV, Adhara BV en Capricorn Capital Group BV hebben het voornemen voor het realiseren van maximaal 257 studenteneenheden met ontmoetingsplek zonder aanvullende nieuwbouw aan de Tongerseweg 135 te Maastricht. De verhuur van deze studenteneenheden zal via campuscontracten 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 studentenhuysvesting in Maastricht.

Het geldende bestemmingsplan staat het gebruik van het gebouw en de onbebouwde gronden voor studentenhuysvesting 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)

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 m², 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 studentenhuysvesting 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.

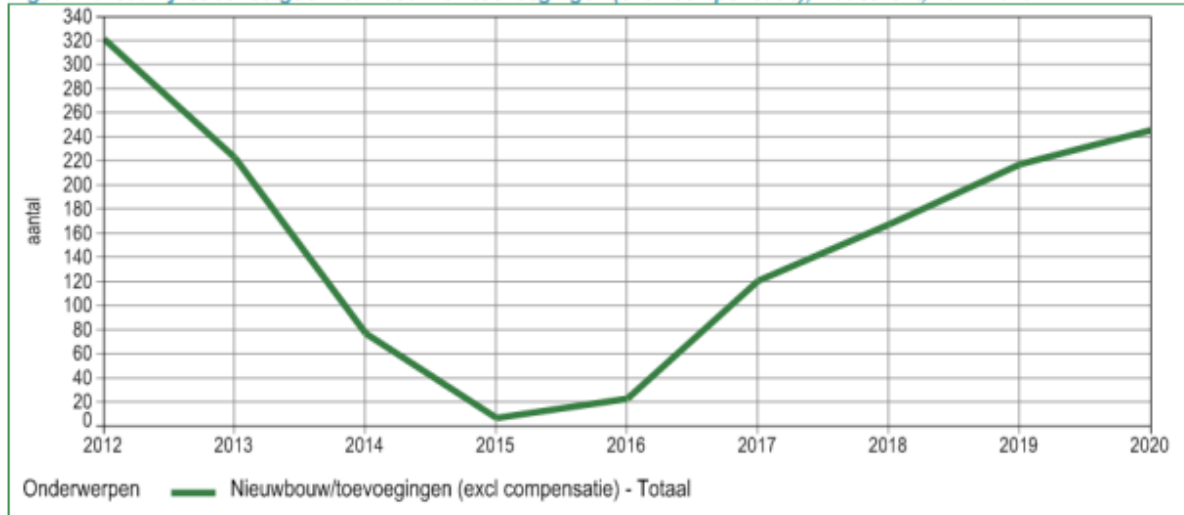
Conclusie voor het plangebied

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.

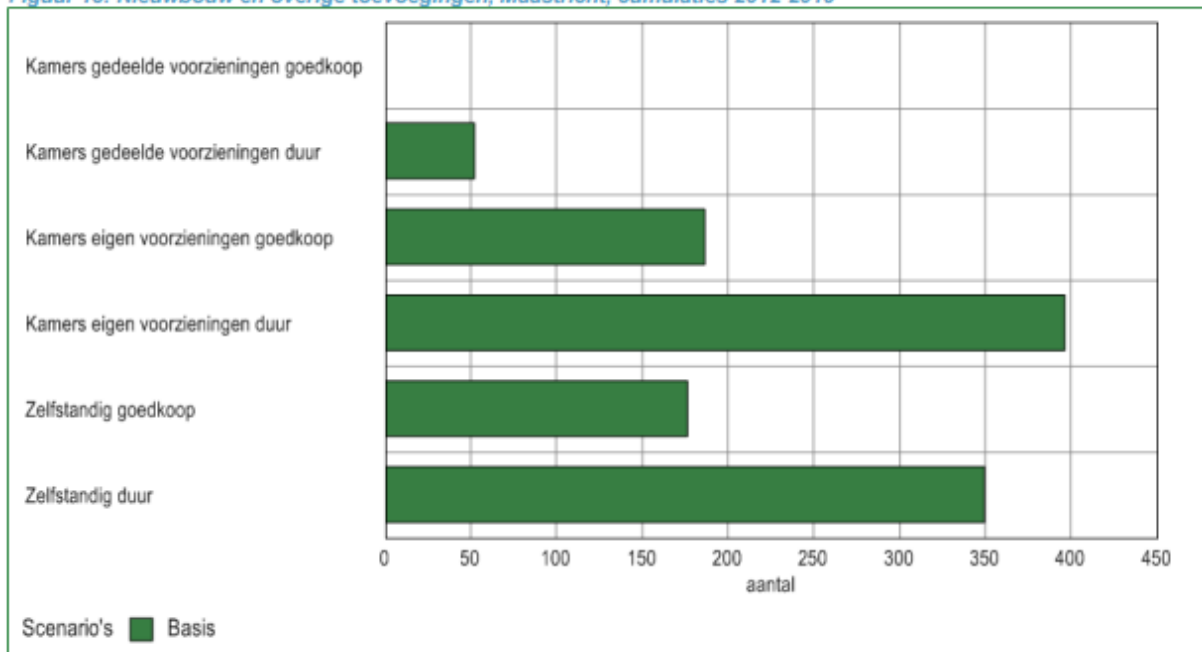
Figuur 10: Jaarlijks benodigde nieuwbouw en toevoegingen (excl. compensatie), Maastricht, 2012-2020



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. Behoeft, onderscheiden 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 Valetta, 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.

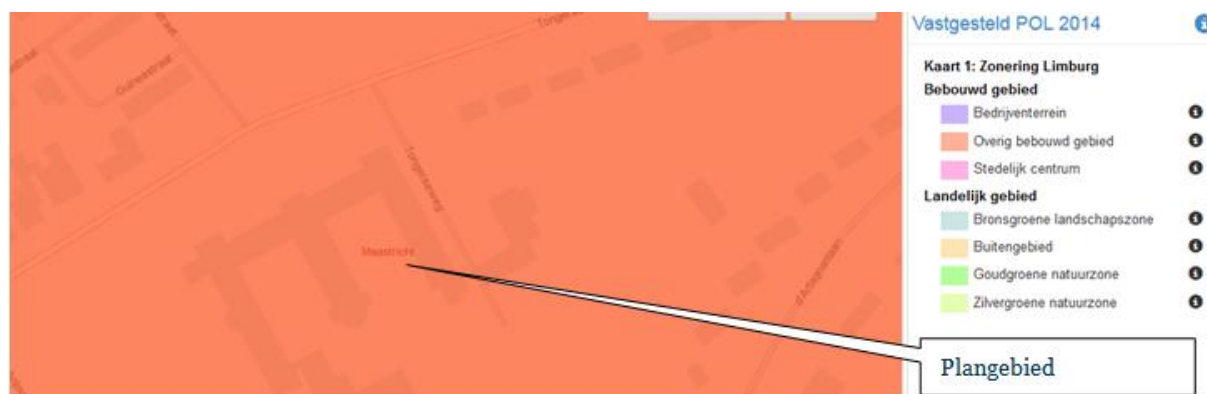
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Hier liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn van groot belang. De uitdaging is 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 smeeroil. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote ‘buitenlandse’ kwaliteitsstad van Nederland.

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 studentenhuisvesting 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 geluidbeleid 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 gezien 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 relictten 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 CO₂-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)

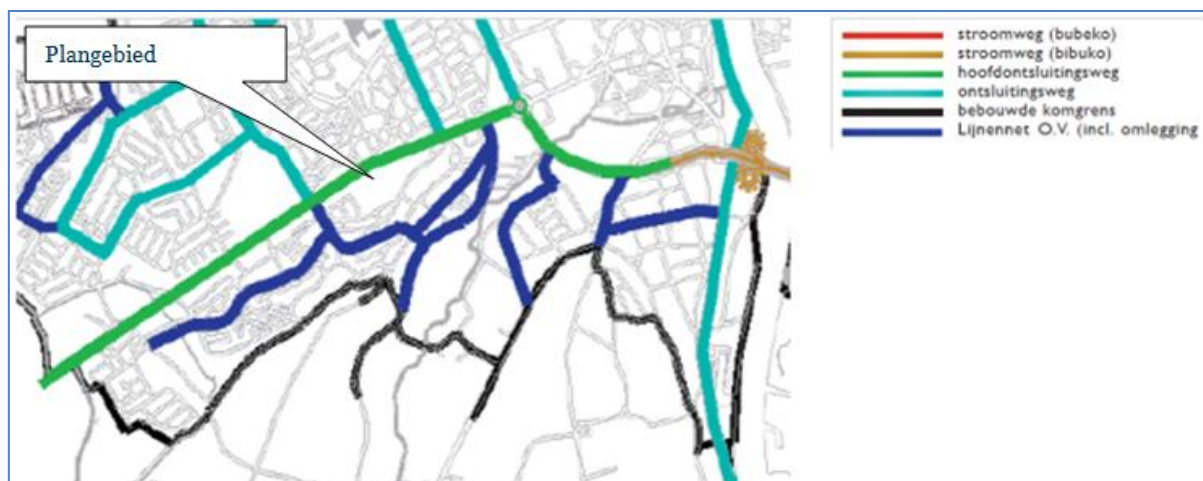
Het beleidsplan verkeersveiligheid wil de verkeersonveiligheid terugdringen met samenhangend beleid en sluit zich hierbij aan op het rijksbeleid. De wegcategorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

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

Onderdeel van de categorisering is voorts het beleid m.b.t. de maximum rijsnelheden. 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 rijsnelheid 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 Veerkeersveiligheid.

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 parkeerzones en –regimes. Gekoppeld aan de onderscheiden zones 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 fiets aantrekkende 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 m²;
- 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.

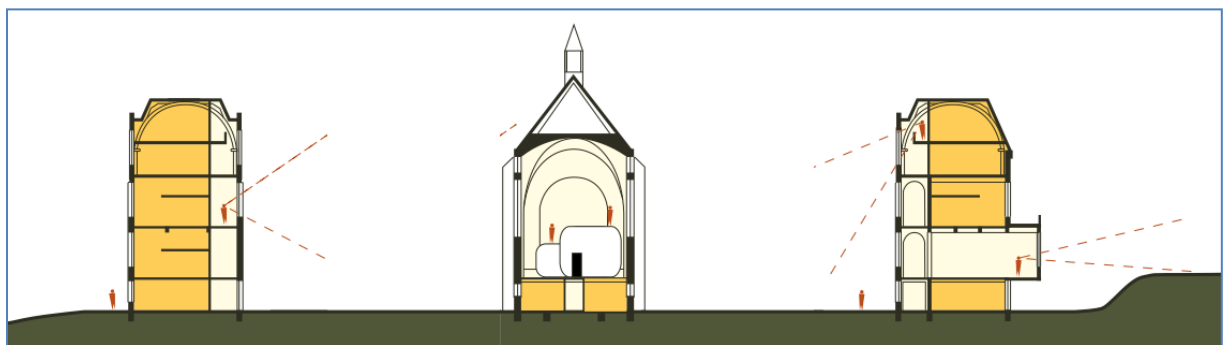
De structuur van de plattegronden is dusdanig opgezet dat de beleving van de typische kloostergang optimaal is. De gang loopt altijd aan de gevel zodat de verkeersruimten een sterke relatie krijgen met de omgeving; van de Tongerseweg aan de voorzijde tot de gedeelde buitenruimte en bij de kapel aan de 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.

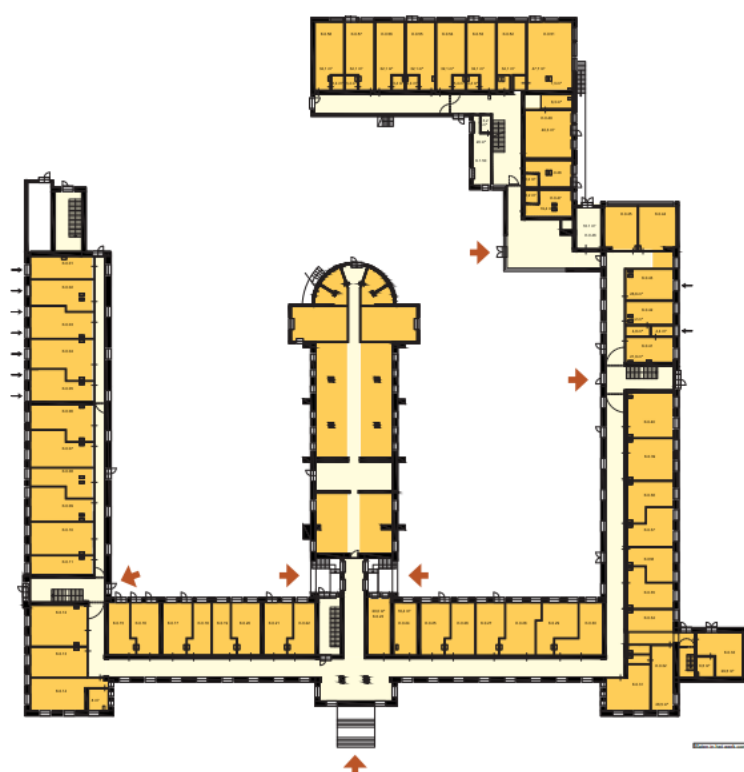
Met betrekking tot daglichttoetreding is er op enkele plaatsen vanuit functioneel oogpunt een extra opening in de gevel gewenst. De detaillering hiervan wordt dusdanig, dat er op een subtiel en abstracte wijze iets nieuws aan de gevel wordt toegevoegd, de “nieuwe laag” in de geschiedenis van het gebouw. 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.

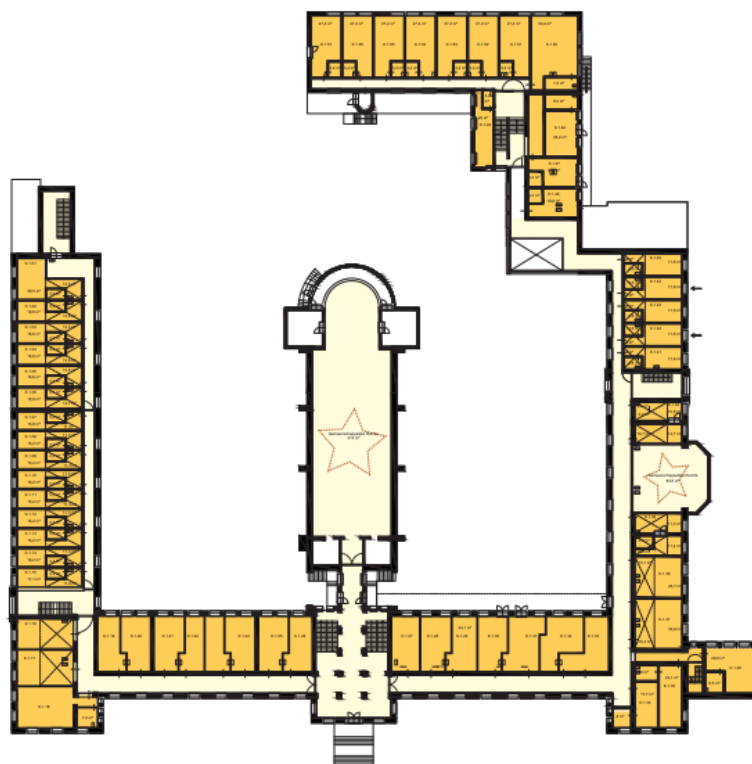
In onderstaande figuren wordt de planopzet in beeld gebracht.



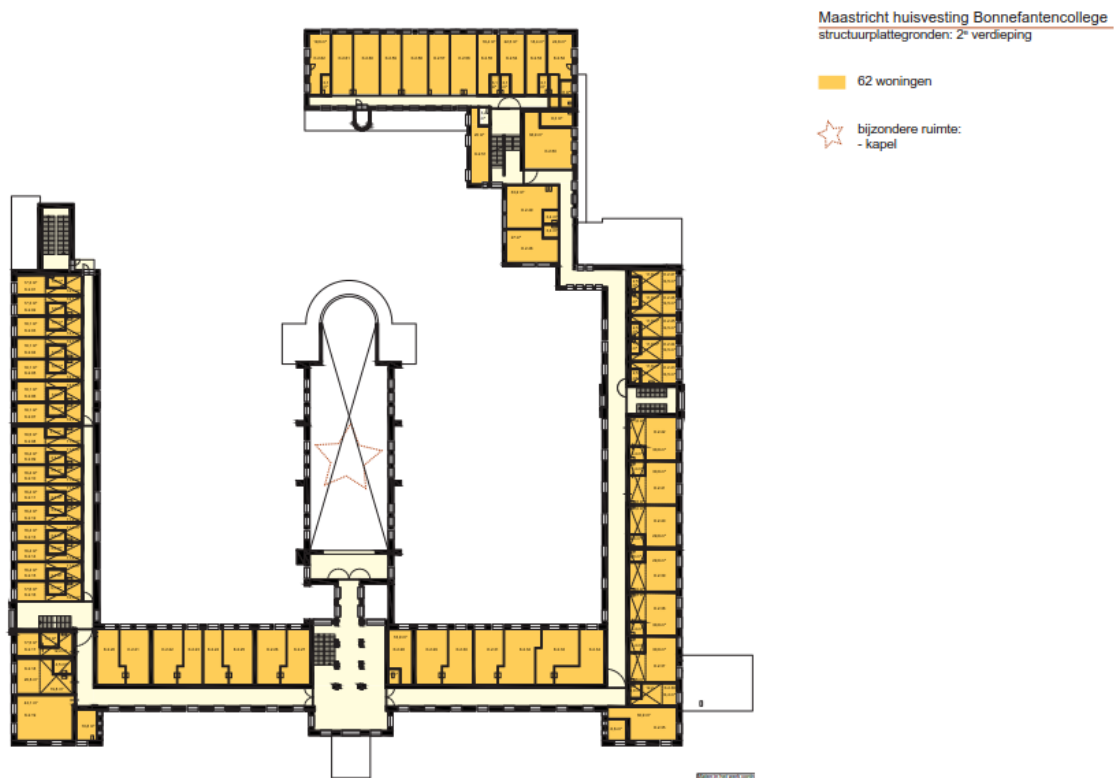
Figuur 12. Dwarsdoorsnede van de twee zijvleugels en kapel.



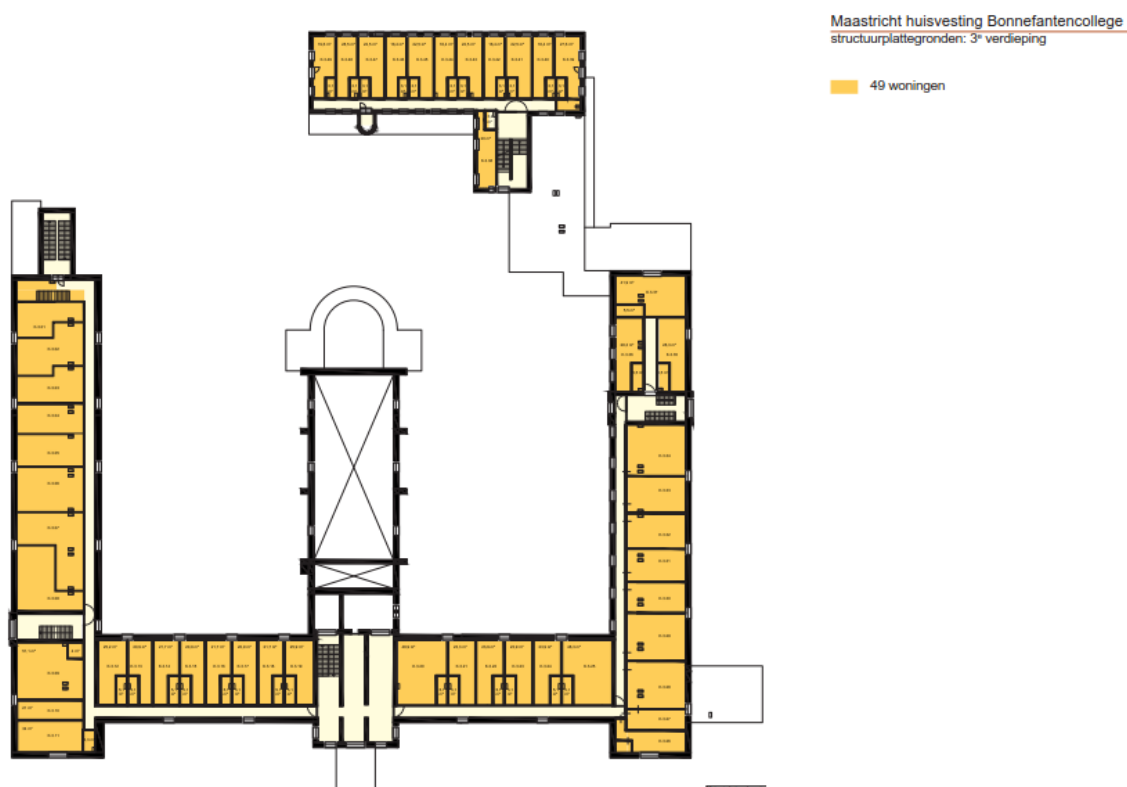
Figuur 13. Inrichting begane grond



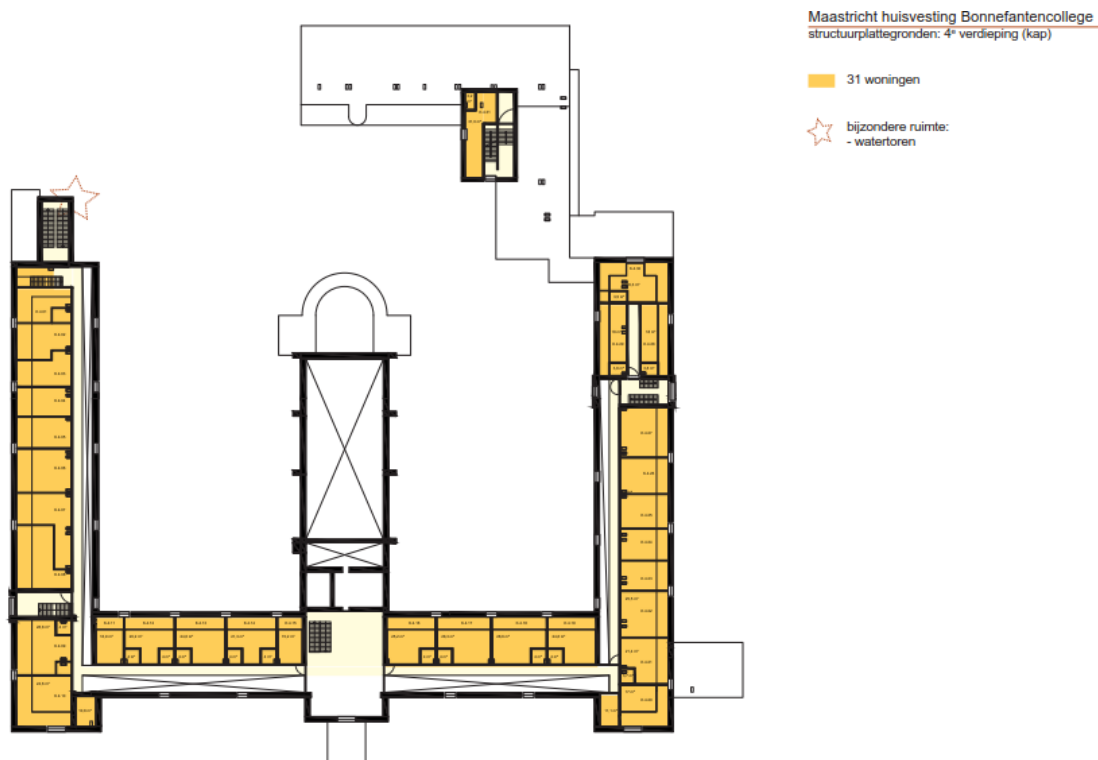
Figuur 14. Inrichting eerste verdieping



Figuur 15. Inrichting tweede verdieping



Figuur 16. Inrichting derde verdieping



30-10-2015

Figuur 17. Inrichting vierde verdieping



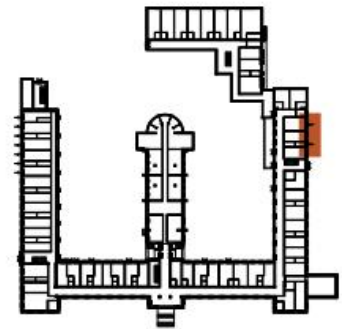
Figuur 18. Impressies gemeenschapsruimte in de kapel

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
gevelritmiek. Uitstraling afstemmen op nieuwe functie.



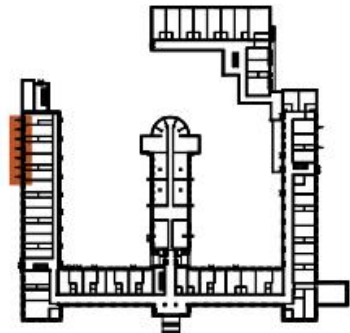
Figuur 19. Locatie nieuwe raampartij westgevel



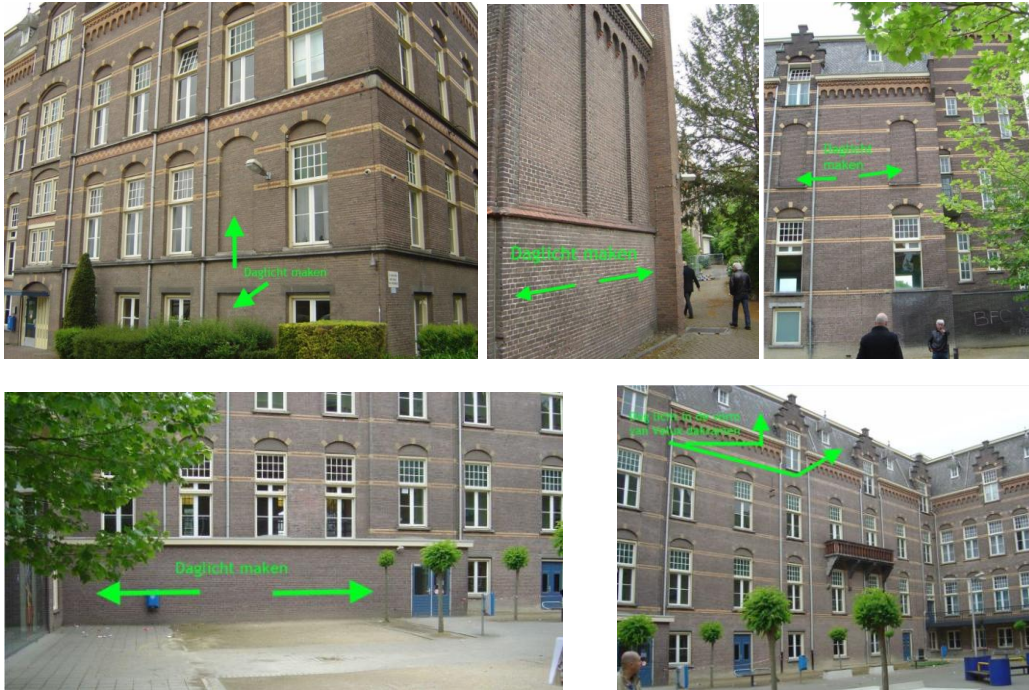
Huidige situatie



Aanpassing:
- extra opening inpassen binnen huidige gevelritmiek. Uitstraling afstemmen op nieuwe functie
- vast glas vervangen door te openen ramen. Uitstraling afstemmen op origineel



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



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

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 plaatsvinden.

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,

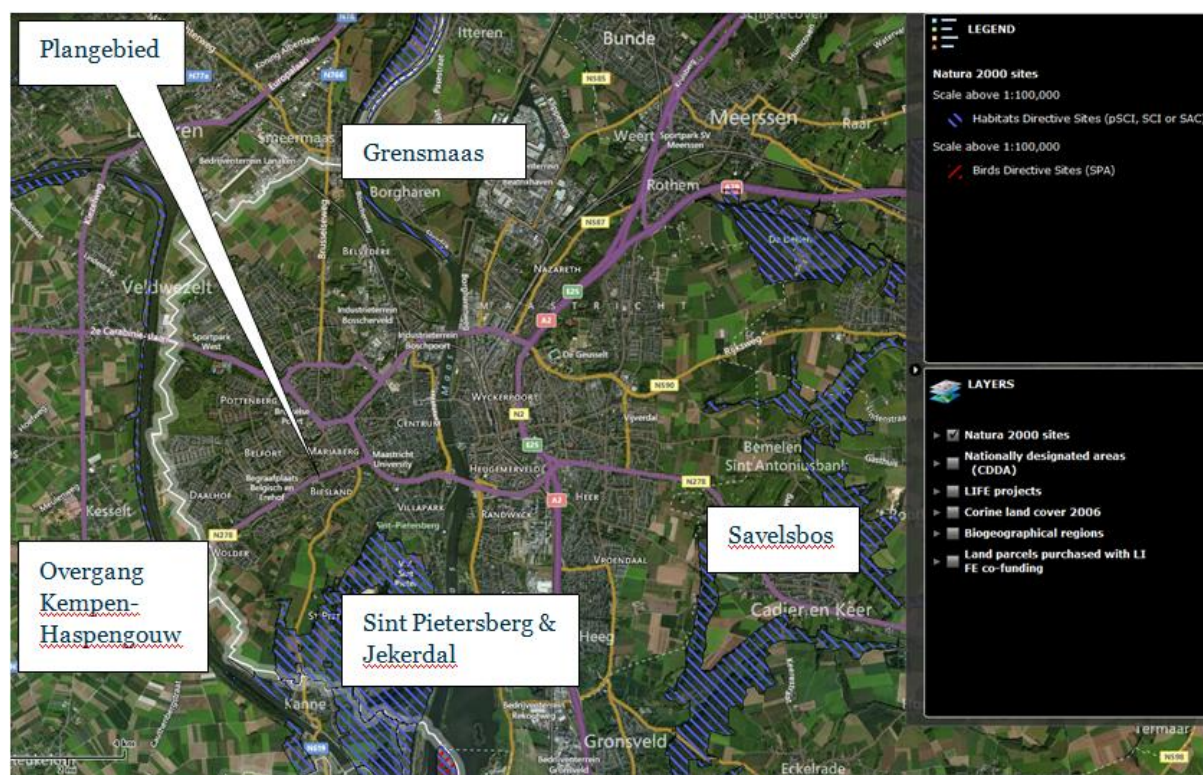
De bescherming van soorten en gebieden is geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/33/EEG). Deze hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen 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 betekenende 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. Woonenheden 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 bedrijfmatige 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.

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.

Inwaartse zonerings

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 wegverkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï 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 overal 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 gezonde 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.a. 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. Vervolgens is er door Search BV een verkennend

bodemonderzoek uitgevoerd, omdat de eerdere onderzoeken gedateerd zijn, de rapportage is opgenomen als bijlage 2.b. De resultaten van het laatste onderzoek bevestigen de eerdere bevindingen.

Bij het feitelijk beoogde gebruik van studentenhuysvesting met ruimte voor sport, recreatie, groen en park (geen moestuin) is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen noodzaak voor het treffen van sanerende maatregelen. De locatie is geschikt voor het feitelijke beoogde gebruik. Formeel is de locatie echter plaatselijk niet geheel geschikt voor de functie 'wonen met tuin' (plaats waar kleine kinderen spelen en gebruik als moestuin). In feite is er sprake van een gebruiksbeperking, die echter in de praktijk niet aan de orde is, gelet op het voorgenomen daadwerkelijke gebruik van de betreffende locatie. Indien echter een wijziging naar een gevoeliger gebruik gaat plaatsvinden, bijvoorbeeld door de aanleg van een moestuin, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de gemeente Maastricht, die het bevoegd gezag is in de zin van de Wet bodembescherming. Op de locatie is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging ($> 25 \text{ m}^3$ grond $>$ interventiewaarde), maar de locatie behoeft bij het beoogde gebruik niet met spoed te worden gesaneerd. Zodra echter bij herinrichtingswerkzaamheden, zoals bouwactiviteiten of het leggen van kabels en leidingen, meer dan 25 m^3 sterk verontreinigde grond zal worden verzet, is hiervoor een Wbb-procedure noodzakelijk.

5.6 Externe veiligheid

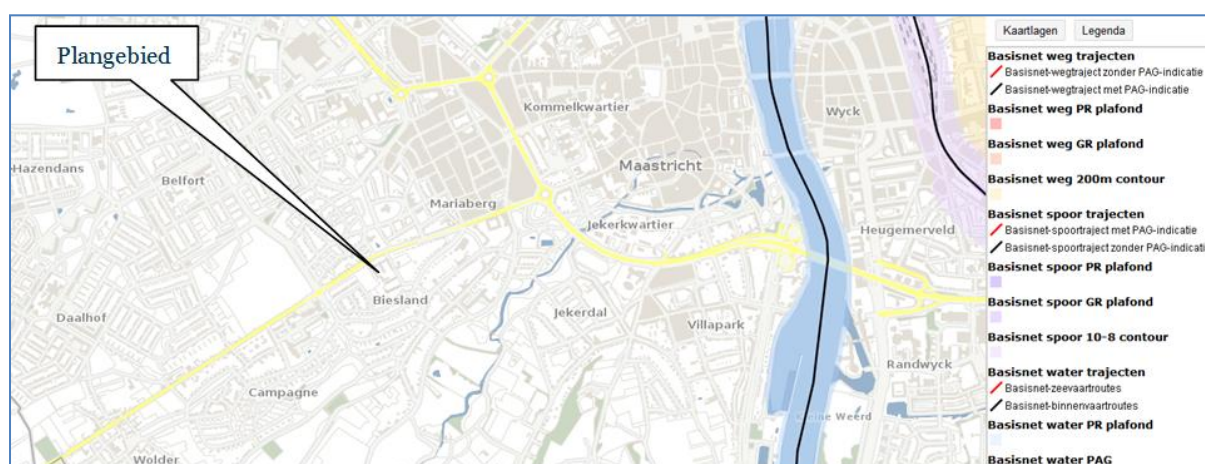
Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie.

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.

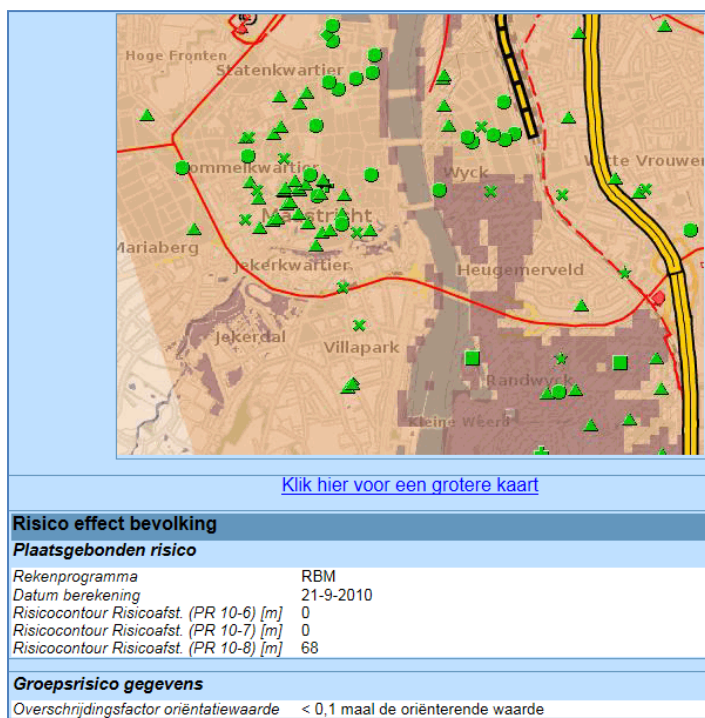
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen, wegen en spoorwegen is het Basisnet van belang. Hierin is per vaarweg, weg of spoorweg bepaald wat het plafond per type van gevaarlijke stof is en welke risicocontouren hierbij horen.



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 70 meter. De werkelijke afstand tot het plan is circa 760 meter.



Figuur 25. Uitsnede uit de risicokaart (bron: 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 PM₁₀ 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. 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 gemoeid. 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

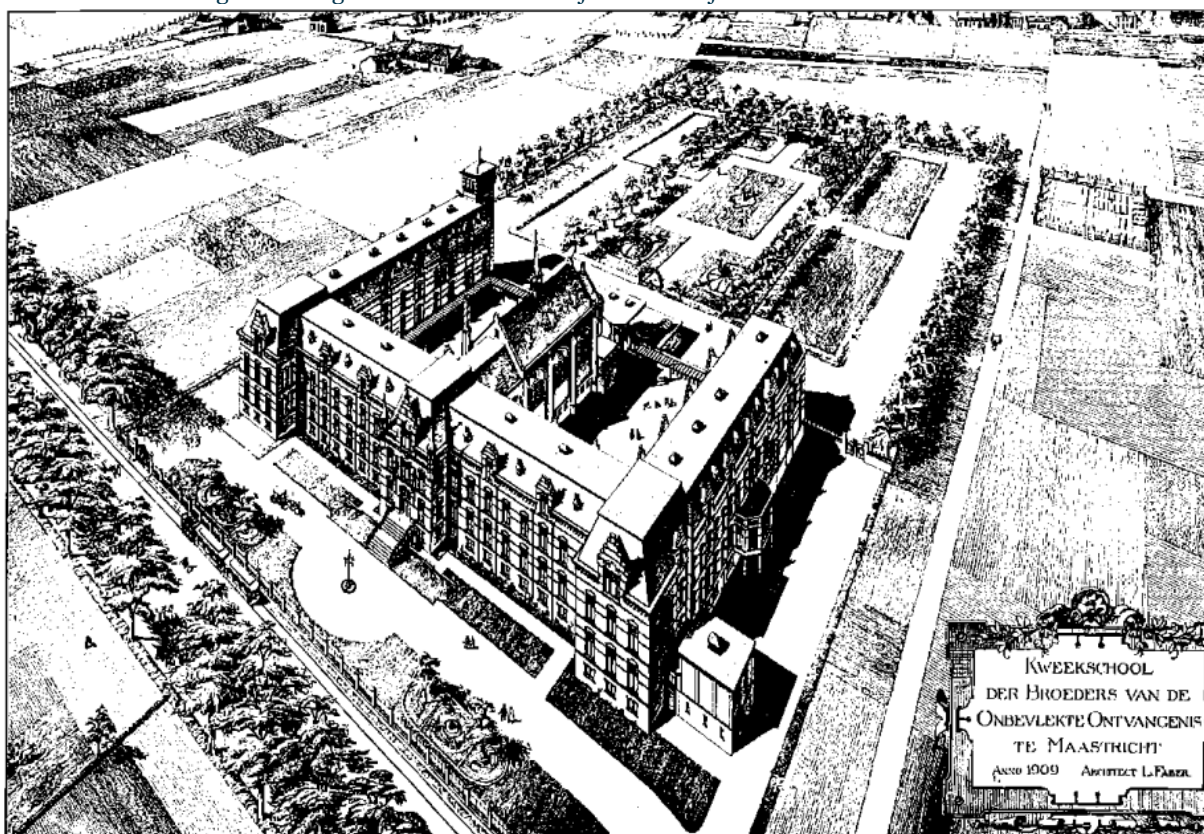
villa nabij de heerbaan, een onderdeel van het Romeinse wegennetwerk tussen Maastricht en Tongeren. De huidige Tongerseweg ligt net ten zuiden van deze heerbaan.

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^e eeuw een hoofdzakelijk agrarische functie. Nog in de 18^e eeuw werden alle obstakels verwijderd bij de Franse belegering.

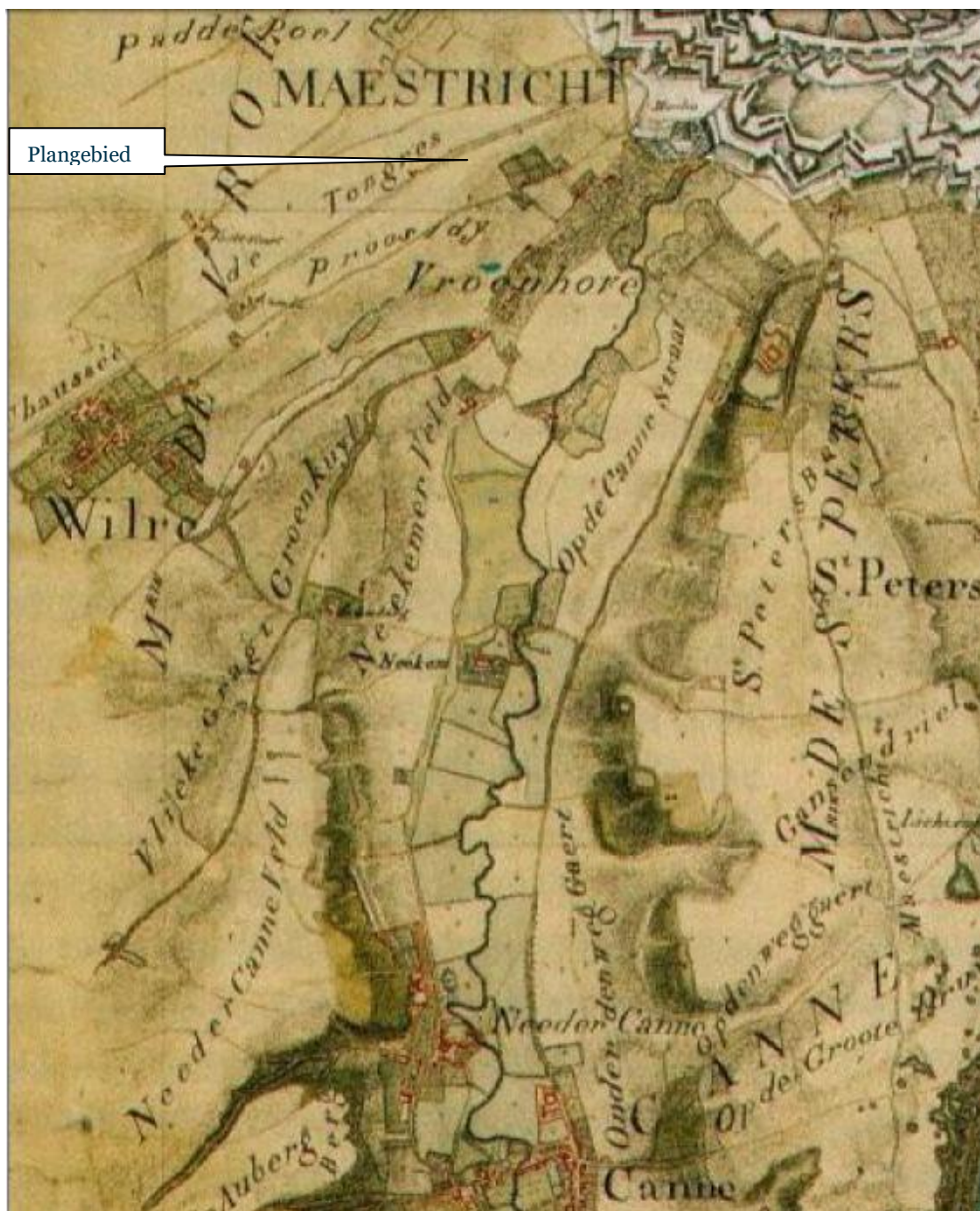
Hoewel het verkavelingspatroon dynamiek vertoonde, is de historische infrastructuur in het gebied niet sterk veranderd. Wél zijn in de tweede helft van de twintigste eeuw veel graften, heggen en hoogstamboomgaarden komen te verdwijnen en heeft verstedelijking plaatsgevonden. De Romeinse heerbaan was onderdeel van de verbinding Keulen-Boulogne en werd nog in de Franse tijd gebruikt (Route Napoléon). In de 19^e 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^e 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^e 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 hoofdvleugel 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 naaorlogse 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 ($>2.500 \text{ m}^2$), geldt dat archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemversturende 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^2 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 12 februari 2016 t/m 8 april 2016. Reacties en zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording. Het plan is niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

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.

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek Wgh

Bijlage 2.a. Historisch bodemonderzoek

Bijlage 2.b. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3. Quicksan flora en fauna

Bijlage 4. A en B. Resultaat online watertoets

Bijlage 5. Behoeftemonderzoek

Bijlage 6. Verslag informatieavond

Bijlage 7. Bomeninventarisatie

Bijlage 8. Foto impressie

Bijlage 9. Akoestisch onderzoek indirecte hinder

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels

Bijlage 11 Rapportage Maastricht 2015 Studentenhuisvesting

Bijlage 12 Nota van zienswijzen