

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V.:
Procedure Ex Artikel 3.10 LID 1 sub a van de WABO t.b.v. een
project afwijkingsbesluit.**

**HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING EN EEN OVERDEKTE
OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT**



voorzijde Kasteel De Torentjes – Lage kanaaldijk

**Ruimtelijke Onderbouwing
ondergrondse berging en
overdekte ommegang in tuin
kasteel De Torentjes,
Ursulinenweg 1a
6212 NC MAASTRICHT**

A. OPDRACHT

Datum opdracht : medio 2012
Naam opdrachtgever : André Rieu Productions BV
Adres opdrachtgever : Ursulinenweg 1a, 6212 NC MAASTRICHT

B. INLEIDING

Verzoek tot bouwen van een ondergrondse berging en een overdekte ommegang in de tuin van het kasteel De Torentjes.

Door André Rieu Productions BV te Maastricht is een verzoek ingediend voor het bouwen van een ondergrondse berging en een overdekte ommegang in de tuin van het kasteel De Torentjes gelegen aan de Ursulinenweg 1a te 6212 NC MAASTRICHT, kadastraal bekend Gemeente Maastricht sectie B3 nr. 3960.

Er is van Gemeente Maastricht een positief eindadvies inzake het principeverzoek ontvangen. Kenmerk 12-0900WB en 12-0865WBW d.d. 20 maart 2013.



achterzijde kasteel De Torentjes - Ursulinenweg 1a

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b lesperron tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b krul c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolen d windturbine a oliepompijnstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergermaal a begrafplaats b boom c paal d opslagtank a a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan b strastering c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering
--	---	--

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT



Situatie met schuin gearceerd ingetekende gewenste overdekte ommegang in de tuin van het kasteel De Torentjes.

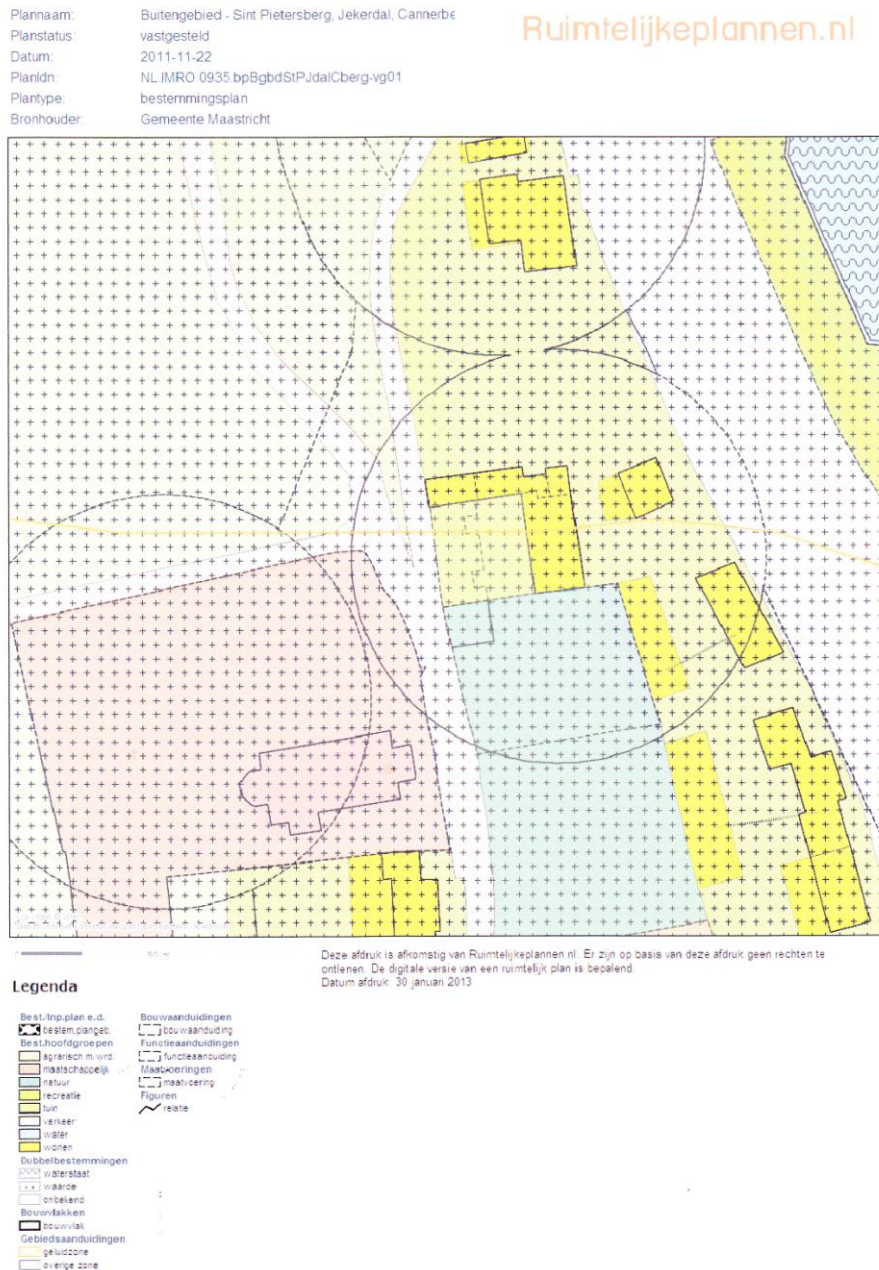
Kadastraal bekend Gemeente Maastricht, Sectie B3 nr. 3960

Schaal 1:1000

C. BESTEMMINGSPLAN

C1. Bestemmingsplan: Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg

Het plan is in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg, omdat ter plekke de bestemming "natuur" geldt en conform art. 10.2.1 op deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd, anders dan een ondergronds zwembad en een portiersloge.



Medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk omdat:

01. De voorgestelde situatie m.b.t. de inrichting van de tuin, inclusief trappartij, in relatie tot de bestaande bomen akkoord is. De ruimte tussen de boom en de trap kan worden opgevuld met goede bomengrond, waardoor de boom duurzaam behouden kan blijven.
02. Inmiddels is voldaan aan de voorwaarde dat de bouwvergunning voor het realiseren van een ondergronds zwembad en sauna op 05 december 2012 is ingetrokken.
03. Tevens is voldaan aan de voorwaarde dat [REDACTED] heeft verklaard dat er geen sprake zal zijn van planschade op het moment dat de bouwtitel voor het zwembad en sauna in planologische juridische zin verdwijnt (brief Architectenbureau Jo van de Staay d.d. 20.11.2012 namens André Rieu Productions BV).
04. Bij de eerstvolgende herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied – Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg de aanduiding “ondergronds zwembad” (specifieke aanduiding- 4) verdwijnt.
05. De omvang van de ondergrondse berging en arcade/ pergola veel kleiner is dan het zwembad en sauna, die nu niet meer gebouwd worden. De ruimtelijke impact ervan is vele malen kleiner. Stedenbouwkundig/ruimtelijk gaat het van een ingrijpende ontwikkeling (zwembad en sauna) naar een marginale ontwikkeling (ondergrondse buitenberging en arcade/ pergola c.q. ommegang). Dit wordt beschouwd als een kwalitatieve verbetering van de situatie.

C2. Procedure Ex Art. 3.10 lid 1 sub a WABO (Projectafwijakingsbesluit).

Gelet op het feit dat het bouwplan niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan, is het doorlopen van de procedure ex artikel 3.10 1 lid 1 sub a van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht noodzakelijk.

Aan de gestelde voorwaarden genoemd onder C1.02 en 03 is voldaan. Opdrachtgever André Rieu Productions heeft per brief van 20 november 2012 aan Gemeente Maastricht verzocht tot intrekking van de verkregen bouwvergunning voor het bouwen van een ondergronds zwembad kenmerk SEB 08-0037B d.d.08.07.2008, ten gunste van de reeds in aanbouw zijnde ondergrondse berging en de nog te bouwen overdekte ommegang. Dit verzoek is door Gemeente Maastricht gehonoreerd. De vergunning voor het zwembad is ingetrokken, hetgeen staat vermeld in de brief van Gemeente Maastricht kenmerk:07-01921 en 08-0037B d.d. 05.12.2012. Hiermee is aan de voorwaarde voor dit nieuwe project voldaan.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het Ontwerpbesluit kenmerk 13-0661WB en 13-0631WBW is 13 augustus 2014 gepubliceerd en heeft vanaf 14 augustus 2014 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Definitieve besluit

Het definitieve besluit wordt op 07 november 2014 gedateerd en gepubliceerd. Het besluit ligt vanaf 10 november 2014 gedurende 6 weken ter inzage.

C3. Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijke beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT

Het Rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen.
Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er
uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichterbij de
belanghebbenden komt te liggen. Het Rijk heeft de basiskwaliteiten vastgelegd in de Nota
Ruimte en hieraan dient door de lagere overheden te worden voldaan.
Het voorliggend plan wordt door Gemeente Maastricht behandeld.

C4. Provinciaal Beleid

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL 2001. Pol2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid.

POL2006 is vorm gegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening. POL2006 bevat de Provinciale visie op de ontwikkeling van de Provincie Limburg in relatie met de omliggende landen en provincies en onderscheidt binnen Limburg verschillende soorten van gebieden. Voor de echte doorwerking en de uitvoering wordt doorverwezen naar aparte documenten zoals de POL-aanvullingen, verordeningen en beleidsnota's.



Afbeelding: uitsnede kaart 1 "Perspectieven" POL2006

Het onderhavige projectgebied is volgens Kaart 1 "Perspectieven" gelegen binnen de grens van de stedelijke dynamiek en binnen "P9 stedelijke bebouwing". Het betreft hier gebieden voor de opvang van de stedelijke dynamiek van Limburg. Binnen deze gebieden is sprake van een continu proces van verandering, vernieuwing en intensief ruimtegebruik.

Het realiseren van woningbouw en daaraan inherente voorzieningen past binnen de doelstellingen van het POL2006 voor gebieden met stedelijke dynamiek. Het bouwplan is dan ook in overeenstemming met het POL.

C5. Gemeentelijk Beleid

Het project is gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming "Natuurgebied". Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het ondergrondse zwembad in de tuin van het kasteel De torentjes.

Hoewel het bouwplan niet strookt met het bestemmingsplan, zoals ook reeds is aangegeven in het bovenstaande, is principemedewerking verleend aan dit bouwplan (brief Gemeente Maastricht d.d. 20.03.2013 ref. 12-0900WB en 12-0865WBW).

- aan de gestelde voorwaarden is voldaan, door de verkregen omgevingsvergunning voor het zwembad in te laten trekken, ten gunste van deze nieuwe berging en ommegang en Dhr. A. Rieu heeft verklaard dat er geen sprake zal zijn van planschade op het moment dat de bouwtitel voor het zwembad en sauna in planologische juridische zin verdwijnt
- het perceel in feite behoort bij de tuin van het kasteel dus de bestemming "natuur" niet zal worden gerealiseerd.
- De ondergrondse berging en de overdekte ommegang zich bevinden in de tuin van het kasteel en qua hoogte niet boven de muren van het kasteel zullen uitkomen, waardoor de belevingswaarde van het gebied niet zal worden aangetast.

C6. Welstandsnota

De bouwlocatie is in de Nota "De Welstand Transparant" van 2004 aangegeven als "Bebouwingstype H3, gemengde bebouwing". In en rondom historische dorpslintbebouwing en historische kernen heeft in de loop der tijd een verdichting met niet planmatig gerealiseerde bebouwing plaatsgevonden. Het beeldbepalend deel werd veelal in een relatief kort tijdsbestek gerealiseerd in de periode 1867-1940. De verdichting bestaat veelal uit niet seriematige woningbouw zonder vooropgezet stedenbouwkundig plan of eenduidige rooilijn. In dit soort gebieden zijn vaak stukken historische lintbebouwing ingesloten, maar zijn niet meer in deze samenhang herkenbaar.

De bebouwing dateert uit verschillende periodes, er zijn dan ook uiteenlopende stedenbouwkundige structuren en architectonische vormen toegepast. Het resultaat is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur. De rooilijn is verspringend en de bebouwing heeft een vrij losse en open structuur.

De nota zegt verder over dit gebied: "de architectuur vertoont een grote verscheidenheid. Er is vaak sprake van een perceelsgewijze invulling, waardoor de bebouwing een geheel eigen individueel karakter heeft." "De samenhang en daarmee de omgevingskwaliteit is over het algemeen minder waardevol dan bij de andere historische gebieden. Het bestaande karakter en de ruimtelijke kwaliteitszorg vragen wel om een zorgvuldige afweging.

Situering en oriëntatie van bebouwing mogen de continuïteit van de samenstellende ruimtevormende elementen van de openbare ruimte van het dorpsgebied, de weg en de bomen niet verstoren".

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT



Voor legenda zie volgende pagina.

BEBOUWINGSTYPEN

Historische gegroeide woongebieden

- H1 Historische binnenstad
- H2 Historische bebouwingslinten
- H3 Gemengde bebouwing

Planmatig ontworpen woongebieden

- W1 Het klassieke gesloten bouwblok
- W2 Het traditionele individuele bouwen
- W3 Tuinwijk of -dorp
- W4 Halfopen blok- en strokenbouw
- W5 Geïndustrialiseerd bouwen
- W6 Informeel bouwen
- W7 Thematische inbreidingsplannen
- W8 Thematische uitbreidingswijken
- W9 Individuele woningbouw
- W10 Woonwagens, woonboten en vakantiehuizen

Bedrijfsgebieden

- B1 Industrierrein
- B2 Bedrijventerrein

- B3 Kantorenlocatie
- B4 Perifere detailhandelsvestiging PDV en grootschalige detailhandelsvestiging GDV

Groene gebieden

- G1 Parken, sportcomplexen, volkstuinen en begraafplaatsen
- G2 Landgoederen en buitenplaatsen
- G3 Boerenerven, agrarische bedrijven
- G4 Buitengebieden

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 Hoogbouw
- T2 Winkelcentrum
- T3 Instituut
- T4 Autonome bebouwing

BIJZONDERE GEBIEDEN, OBJECTEN EN ENSEMBLES

- F Bijzondere gebieden met belettering
- H Beeldkwaliteitsplannen in ontwikkeling met belettering
- Rijksmonumenten
- Ensembles met nummering

D. BESTAANDE SITUATIE

Het perceel waarin de ondergrondse berging en de overdekte ommegang zijn gepland, is het meest zuidelijk gelegen deel van de tuin behorende bij het kasteel De Torentjes gelegen aan de Ursulinenweg 1a te Maastricht.

Aan de Ursulinenweg is deze tuin afgeschermd door een mergelstenen wand, welke langs het gehele complex loopt tot aan de portierswoning op de hoek van het terrein.

De tuin bevindt zich tegenover de kerk van Sint Pieter op de berg. Aan de Ursulinenweg, vóór de mergelstenen tuinafscheiding, is een ruime openbare parkeerstrook gelegen. Het rechts gelegen belendende perceel is eigendom van Gemeente Maastricht en is in gebruik door Scoutinggroep St. Gerlach. dit perceel wordt afgeschermd door een harmonicahekwerk, dat bekleed is met rieten matten.

Het perceel is een hellend terrein gelegen tussen 50 M. en 60 M. + ANP, waarop wat struiken staan, en een 8-tal bomen, waaronder een zuileik, een paardekastanje, 5 bergesdoorns en een tamme kastanje.



Oude situatie tuingedeelte met voormalige garage/berging

E. REDENGEVENDE OMSCHRIJVING PAND

Huis de Torentjes. Laatgotisch complex van mergel van 1526, oorspronkelijk genaamd Beauvors. Hoofdgebouw met vierkante torentjes. Pand uit de 16^e eeuw, opgetrokken uit mergelsteen en baksteen op rechthoekig plattegrond. Zadeldak tussen trapgevels aan de korte zijden. Sierankers uit de bouwtijd.

Deze redengevende omschrijving is afkomstig van de databank van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist.

De object-gegevens zijn:

Provincie	: Limburg	object-code	: 6212AJ-00063-01
MIP-gebied	: Zuid-Limburg	Rijks-mon.nr.	: 27963
Gemeente	: Maastricht		
Plaats	: Maastricht		

Aanduiding : RdMz
Bescherming : art. 6 Ingeschreven
bebouwde kom: onbekend
XY-coörd. : 176622 – 315829

Bij deze Dienst is nagetrokken in hoeverre de tuin van het complex behoort tot het monument. Dit is niet het geval.

**F. STATUS KADASTRALE PERCEEL GEMEENTE MAASTRICHT SECTIE B3 NR. 3960
(Gedeelte tuin waar berging en ommehang zijn gepland)**

Bij de aanvraag voor het realiseren van een zwembad destijds, hebben wij contact gehad met Stichting Natuurmonumenten, men heeft ons doorverwezen naar Provincie Limburg om de status van het betreffende perceel te achterhalen.

Volgens Dhr. Ronald Bruinen van Afdeling Groen van Provincie Limburg valt het perceel niet binnen de begrenzing van de beschermde Natuurmonumenten Sint Pietersberg en Sint Pietersberg-noord en ook niet binnen de begrenzing van het Habitatsrichtlijngebied Sint Pietersberg en Jekerdal. De realisatie destijds van een zwembad ondergronds in het kadastrale perceel zou geen invloed hebben op beide beschermde Natuurmonumenten en het Habitatsrichtlijngebied.

Gezien het feit dat de realisatie van een ondergrondse berging en een overdekte ommehang een veel kleinere ingreep in dit perceel is, dan het eerder geplande ondergrondse zwembad, kunnen we aannemen dat de bouw hiervan geen invloed zal hebben op bovengenoemde beschermde natuurmonumenten en het Habitatsrichtlijngebied.

G. ONDERZOEK NAAR GEZONDHEID BOMEN IN TUINPERCEEL

Door Pius Floris Boomverzorging Bunde BV te Bunde is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige kwaliteit en de stabiliteit van de aanwezige bomen in het betreffende perceel. Er is tevens gekeken hoe de uit te voeren werkzaamheden de kwaliteit en de stabiliteit van de bomen zouden kunnen beïnvloeden.

Hiervan is een rapport uitgebracht met kenmerk TB/07/50523 d.d. 11.09.2007.

Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat de conditie van de bomen (bij het moment van opname) redelijk tot goed is te noemen. Er zijn wel serieuze afwijkingen geconstateerd t.w. scheefgroei, snoeiwonden, stormschade en overwoekering door klimopbegroeiing, welke verwijderd dient te worden.

Er is destijds t.a.v. de situering van het in eerste instantie geplande zwembad en de uitvoering van de werkzaamheden advies uitgebracht om schade aan de bomen te voorkomen.

Begin 2011 is er opnieuw een onderzoek uitgevoerd naar de toestand van de bomen in de tuin van het kasteel door Pius Floris Boomverzorging BV te Bunde, waarna het rapport TB/10/51466 d.d. 14.02.2011 is opgesteld.

Er zijn t.a.v. een grote paardenkastanje en een zuileik adviezen uitgebracht om kwaliteit van de bomen te handhaven. Deze adviezen zijn uitgevoerd; het zware dode hout is uit de kroon van de zuileik verwijderd. Er is een nieuwe verankering aangebracht tussen de zuileik en de paardenkastanje op een hoogte van 8-10 mtr. De verankering van beide bomen zal jaarlijks visueel worden gecontroleerd.

T.a.v. een bergesdoorn is het advies gegeven om deze te verwijderen omdat deze in een slechte toestand verkeerde en geen lange levensverwachting meer had.



Hellend tuingedeelte kasteel De Torentjes

H. NIEUWE SITUATIE

Op dit moment is de voormalige berging gesloopt en is men bezig met de bouw van een bovengrondse portiersloge. Onder deze portiersloge en is een ondergrondse berging gesitueerd.

Bovenop het deel van de berging, dat buiten de portiersloge valt, zal voldoende gronddekking plaatsvinden zodat hier een Franse tuin wordt aangebracht met een pad richting een hardstenen trap naar het lager gelegen deel van de eveneens nieuw aan te leggen Franse tuin en de geplande overdekte ommegang. Zie tekening.

Hiertoe wordt het dak voorzien van een worteldichte dakbedekking, waarop een extensief enkel-substraat, met een gewicht van 80 kg./M2. Het enkel-substraat combineert drainagelaag en substraatlaag in één.

De toepassing van een dakbegroeiing op de berging zorgt niet alleen voor een fraai tuindeel, maar zorgt tevens voor een buffering van het regenwater en een infiltratie van het regenwater in de bodembedekking. Het vertraagt zo de afvoer van het regenwater naar de riolering.

Op het lage niveau in de tuin wordt tegen de berging en aan 2 zijden zich uitstrekkend een overdekte ommegang gerealiseerd, zodat gebruikers/medewerkers en bezoekers van André Rieu Productions BV via deze ommegang toegang kunnen krijgen tot het kasteel De Torentjes.

T.b.v. een goede afwatering in het terrein, zullen er drainagebuizen worden aangelegd, welke zullen zorgen voor een optimale opname van het hemelwater en overige waterlopen in het terrein.

Het is de intentie Dhr. Rieu om een mooi waardevol geheel te maken van deze kasteeltuin d.m.v. Franse tuinelementen op diverse niveaus in combinatie met de overdekte rondgang. De prachtige oude bomen in deze tuin zullen geen schade oplopen als gevolg van de bouwwerkzaamheden gezien de afstand van de bomen tot de ondergrondse berging en geplande ommegang.

I. ONDERGRONDSE BERGING EN OVERDEKTE OMMEGANG

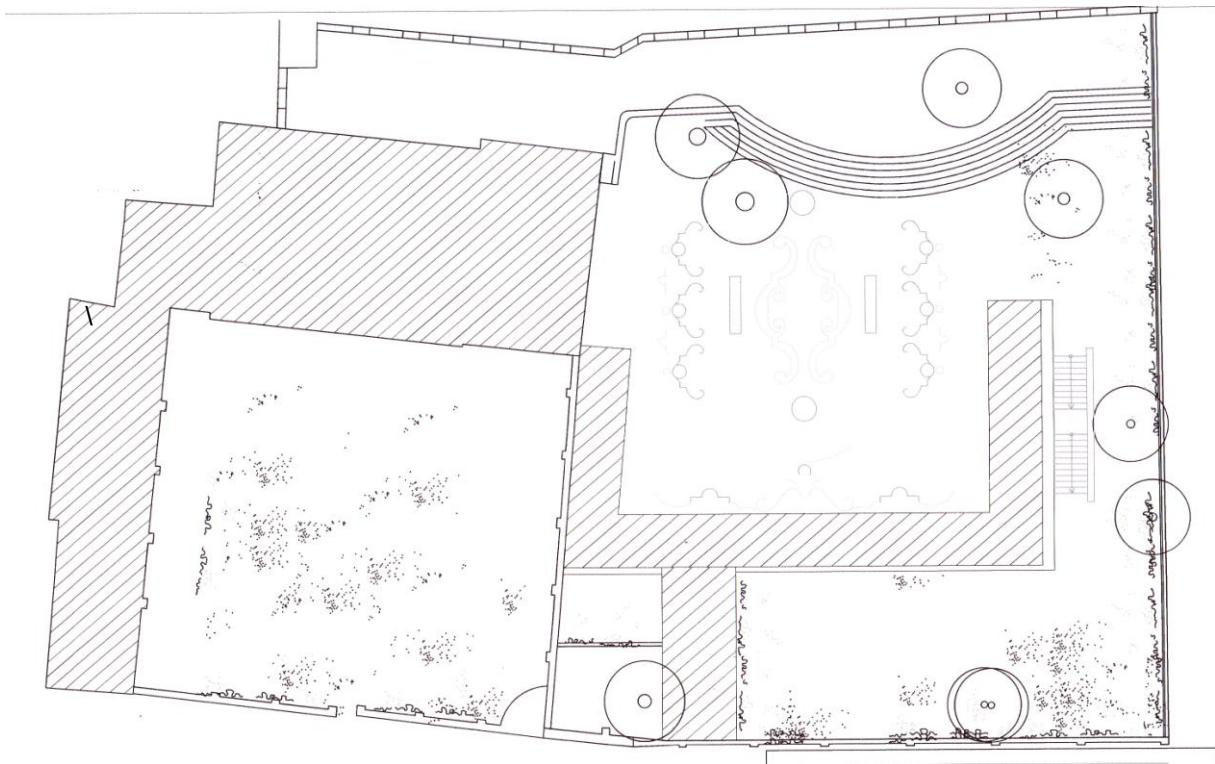
De ondergrondse berging en de overdekte rondgang komen in het lager gelegen deel van de tuin te liggen. De berging bevindt zich gedeeltelijk onder de nieuwe portiersloge en gedeeltelijk ondergronds. De berging zal op een verantwoorde en deskundige wijze worden afgedekt met een laag grond voor het nieuw aan te leggen deel van de Franse tuin. De ommegang zal worden gerealiseerd als een sobere wandelgang met ronde openingen aan de tuinzijde/ Maaszijde.

Het naar één zijde hellend dak wordt gedragen door slanke hardstenen kolommen.

Het dak van de ommegang zal worden bekleed met dezelfde leien als gebruikt worden voor de restauratie van het dak van het kasteel te weten: antraciet kleurige leien Forna Primera Fuerte.

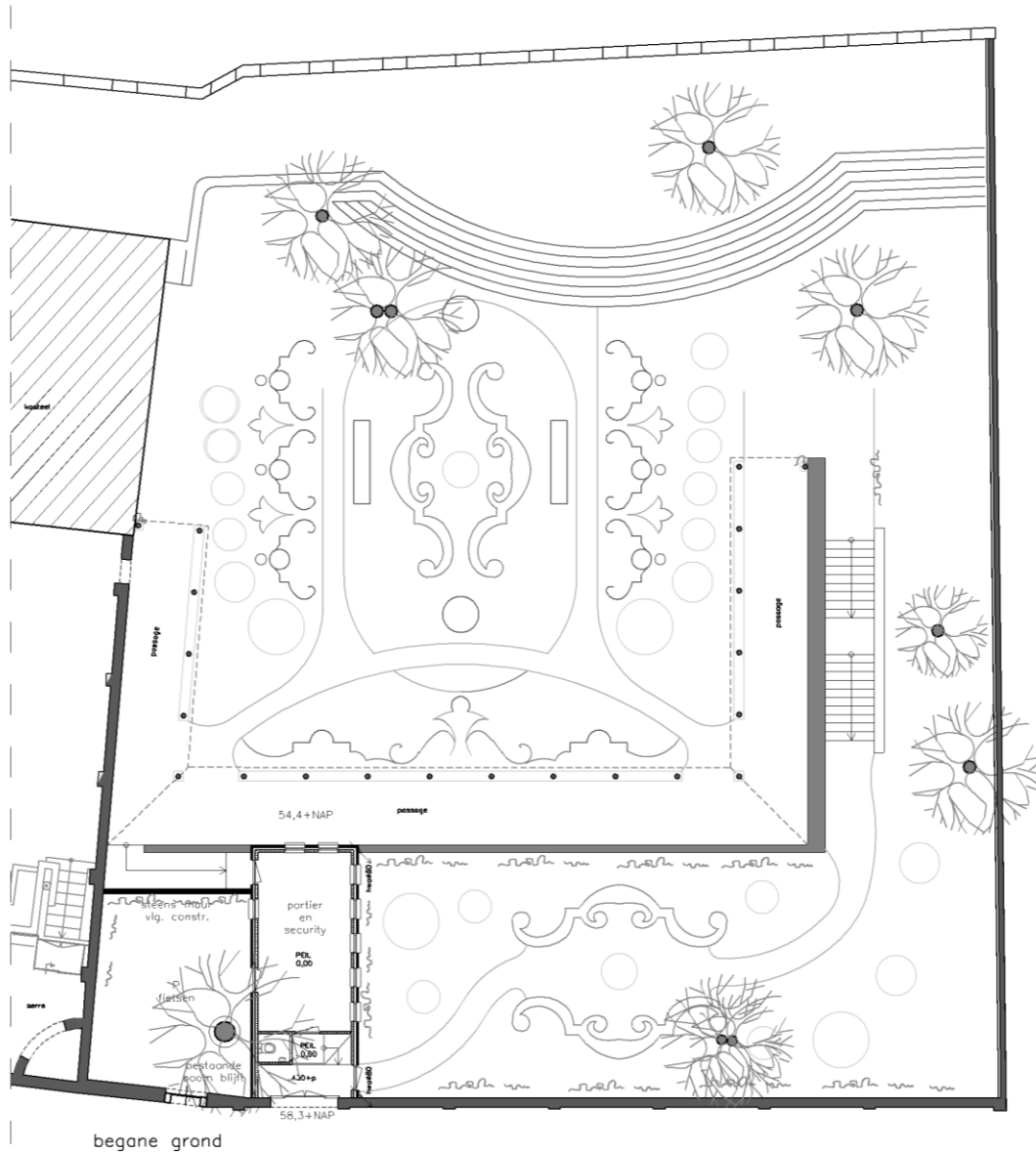
Boven/tussen de bogen komt metselwerk met mergelsteen of baksteen, nog nader te bepalen.

De vloer van de ommegang zal worden bekleed met antracietkleurige natuursteen.



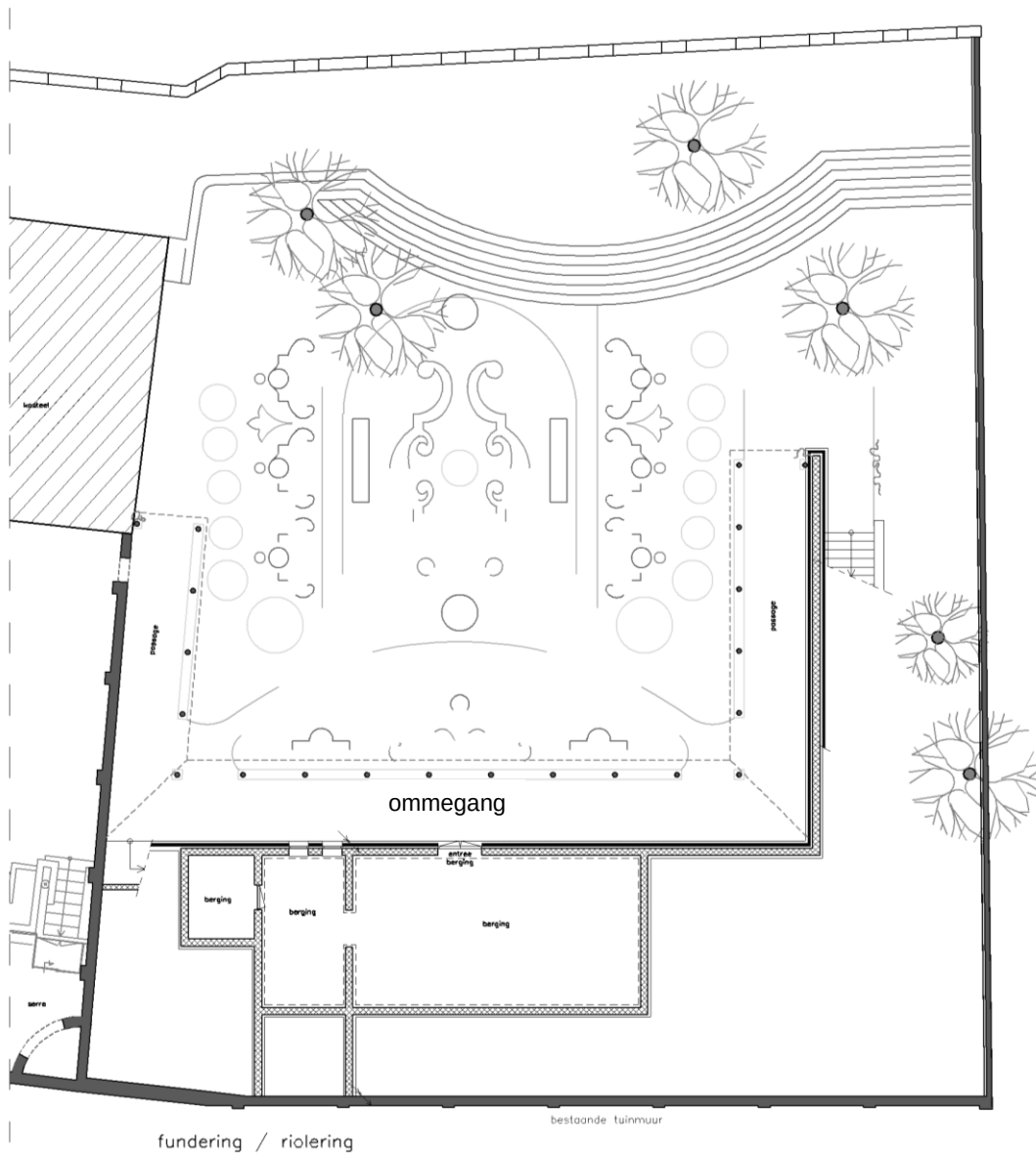
Situatie portiersloge met ondergrondse berging en overdekte ommegang

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT



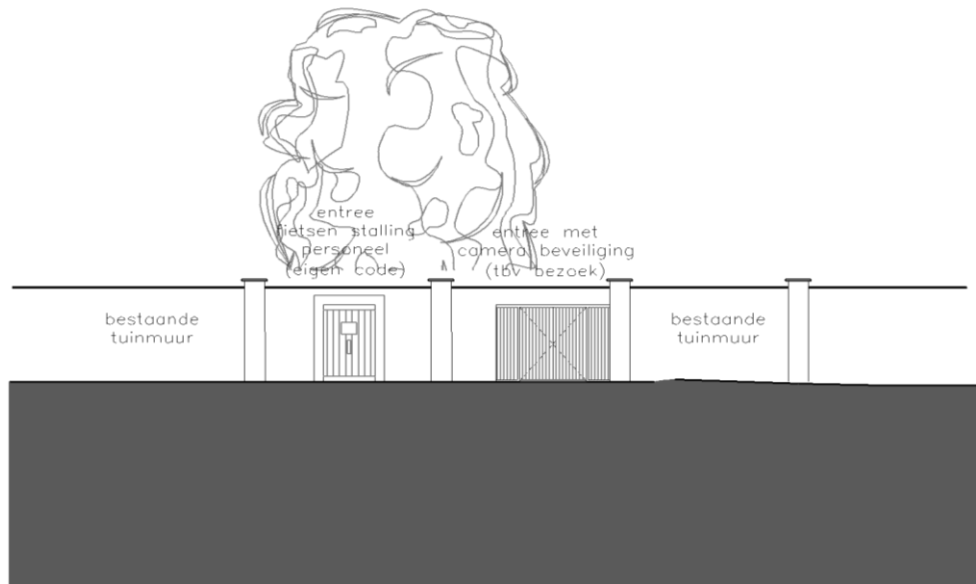
Plattegrond begane grond portiersloge, tuin op berging en overdekte ommevang

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT

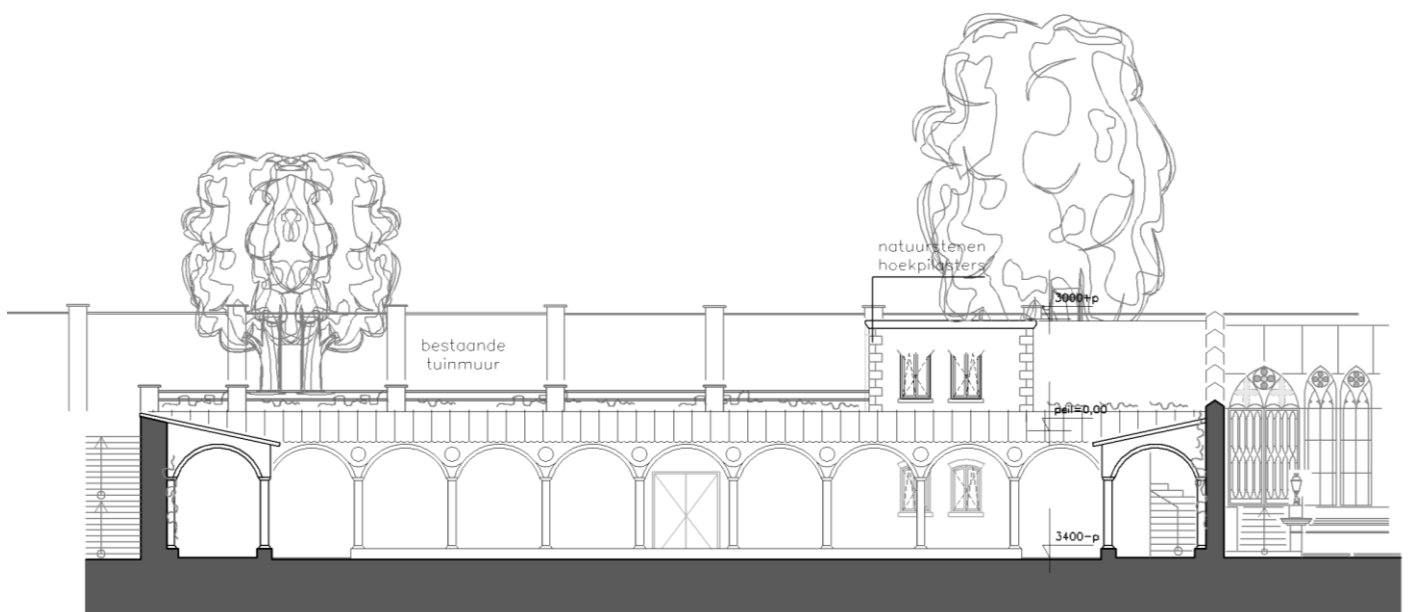


Fundering, riolering portiersloge, berging, ommegang

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT



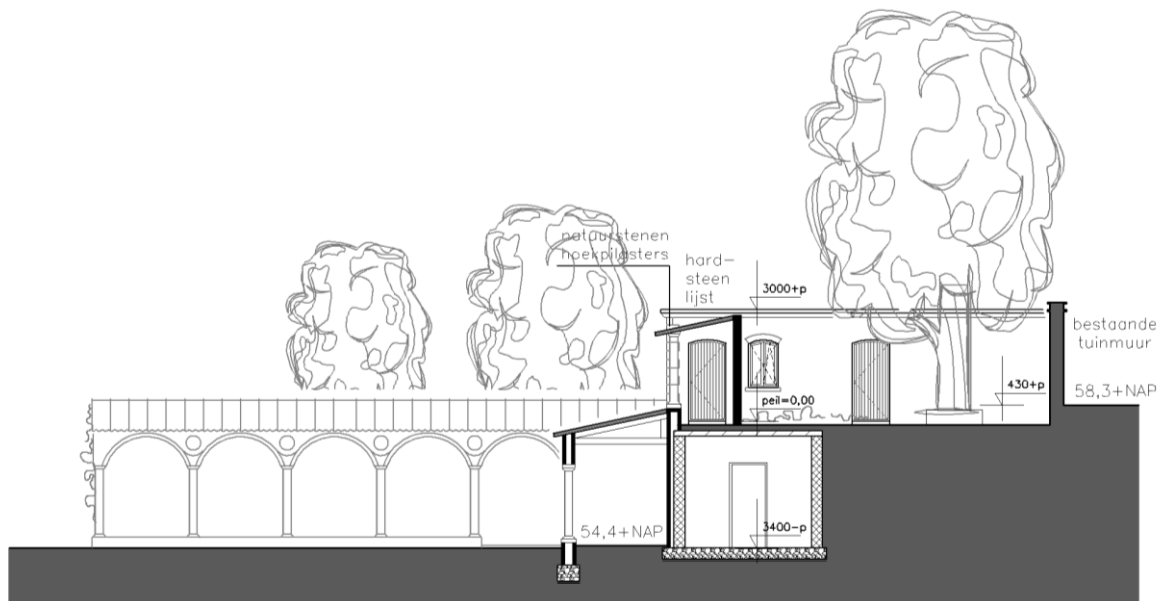
Vooraanzicht vanaf de Ursulinenweg 1a



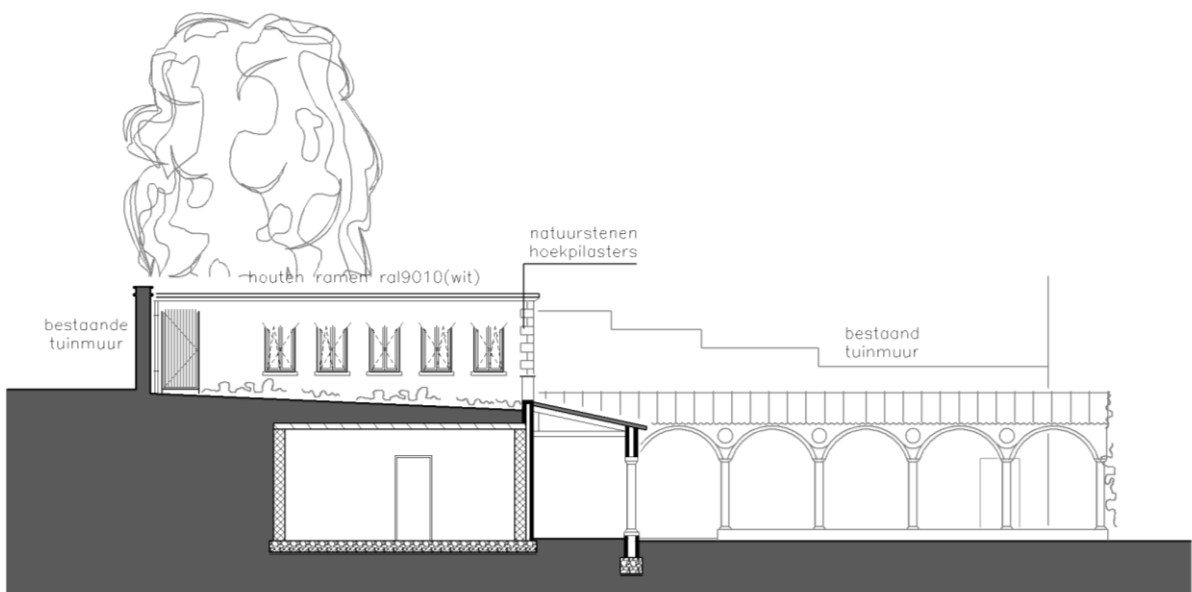
Achteraanzicht gezien vanuit de tuin

Aanzicht gezien vanaf de tuin met berging en ommeegang op het lager gelegen tuindeel en bovenop de portiersloge en muur aan de Ursulinenweg.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT



Linker zij-aanzicht gezien vanuit de tuin



Rechter zij-aanzicht gezien vanuit de tuin

J. VERGUNNINGEN

Bouwvergunning zwembad Registratienr. SEB 08.0037B d.d. 08.07.2008.
Deze vergunning is inmiddels ingetrokken door opdrachtgever d.m.v. een brief d.d.
20.11.2012. Tevens heeft opdrachtgever verklaard dat er geen sprake zal zijn van
planschade op het moment dat de bouwtitel voor het zwembad en de sauna in planologische
juridische zin zijn verdwenen.

Omgevingsvergunning portiersloge VTH-11-0077WBO = verstrekt.
Principeverzoek ingediend voor ondergrondse berging met ommegang VTH 12-0900WB.
Positief eindadvies principeverzoek ontvangen: brief Gemeente Maastricht d.d. 20.03.2013
kenmerk 12-0900WB en 12-0865WBW.
Nog omgevingsvergunning indienen via OLO voor ondergrondse berging met ommegang.
I.v.m. de procedure t.b.v. een projectafwijakingsbesluit wordt een ruimtelijke onderbouwing
verlangd.

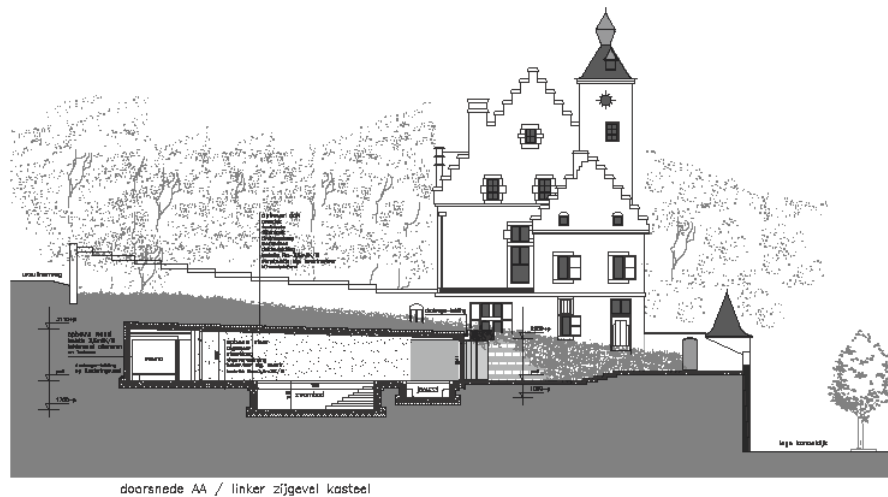
K. RUIMTELIJKE EFFECTEN PROJECT

Zoals reeds eerder is beschreven komen de berging en de ommevang in het lager gelegen deel van de tuin te liggen.

Aan de Ursulinenweg-zijde is de tuin afgeschermd door een mergelstenen wand. Vanaf de Ursulinenweg zal er geen verandering worden waargenomen in de omgeving.

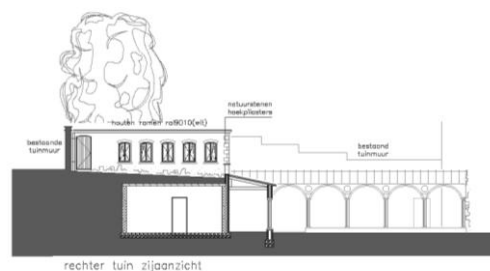
Vanaf de Maaszijde is er eveneens geen zicht op de geprojecteerde ommevang.

De ondergrondse berging is te motiveren vanuit de hoogteverschillen in het terrein. Je zou ook kunnen zeggen dat het bouwwerk niet ondergronds is maar dat het maaiveld aansluit op de gootlijn. De omvang van het bouwwerk is bovendien veel kleiner dan het eerder geplande zwembad, dat hiervoor wordt ingeleverd. De ruimtelijke impact is vele malen kleiner dan dat van een zwembad. Ruimtelijk gaat het van een ingrijpende ontwikkeling voor het eerder geplande zwembad naar een marginale ontwikkeling voor de berging en overdekte ommevang, hetgeen als een kwalitatieve verbetering van de situatie wordt beschouwd. Ter illustratie doorsneden van beide situaties



doorsnede AA / linker zijgevel kasteel

Doorsnede voormalig zwembad in helling tuin



rechter tuin zijgezicht

Doorsnede berging onder portiersloge en ommevang

Zoals uit bovenstaande doorsneden valt op te maken zal buiten de tuin, achter de mergelstenen tuinafscheiding, in de openbare ruimte, geen verandering worden waargenomen in het gebied, omdat de berging geheel ondergronds zal worden gebouwd en de ommevang komt te liggen in het lager gelegen deel van de tuin.

L. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorliggende zelfstandige projectprocedure heeft betrekking een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties door die initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de planontwikkeling zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer en hebben geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

M. DUURZAAM BOUWEN

Voor wat betreft Duurzaam bouwen is het Convenant Duurzaam Bouwen Maastricht & Mergelland, versie januari 2001 van toepassing en geldt dat 100% van de vaste- en 38% van de variabele maatregelen dienen te worden toegepast.

N. MILIEUASPECTEN

N.1. : Bodem

Wanneer er sprake is van een functiewijziging binnen een locatie, dient voor die locatie een onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden verricht.

Door Geoconsult Geotechniek en Milieutechniek te Schinnen is destijds voor het geplande zwembad een bodemonderzoek uitgevoerd:

- AP04 Milieutechnisch bodemonderzoek – rapport MA 60317 d.d. 25.04.07.
Dit rapport is ingezonden aan Gemeente Maastricht d.d. 11.05.2007.
De aanvulling op dit rapport + de boorstaat gedateerd 14.06.2007 is door Geoconsult rechtstreeks ingezonden aan Gemeente Maastricht.

Eindconclusie:

De onderzochte partij 1 kan op basis van de samenstellingwaarden worden geclassificeerd als MVR-grond, (**MVR-grond**: grond die gekeurd is conform het Bouwstoffenbesluit en waarbij er niet meer dan drie Streefwaarden overschreden zijn. Deze grond wordt beschouwd als of het schone grond is.) Daar de MVR-regeling sinds 2001 is opgenomen in het bouwstoffenbesluit kan de partij eveneens als **schone grond** worden beschouwd. Ondanks deze kwalificatie kan het echter mogelijk zijn dat de grond niet overal als "schone grond" wordt geaccepteerd. Met name in een aantal groeves kunnen strengere regels gelden. Geadviseerd wordt derhalve de analyseresultaten vooraf aan de acceptant te overleggen.

Op basis van voornoemde analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat de onderzochte partij 2 op basis van de samenstellingwaarden kan worden geclassificeerd als **schone grond**. Het materiaal is derhalve multifunctioneel toepasbaar.

- Onderzoek naar draagkracht grond / funderingsadvies – rapport GA 60418 d.d. 23.05.2007.

Dit rapport is ingezonden aan Gemeente d.d. 07.06.2007.

N.2. : Geluid

Omgevingsgeluid veroorzaakt door niet-natuurlijke bronnen geeft aanleiding tot verstoring van de natuurlijke geluidkwaliteit binnen de leefomgeving.

Dit is niet van toepassing bij de bouw van de ondergrondse berging en de overdekte omweg.

O. INFRASTRUCTUUR / VERKEER

Het voorliggende plan heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersstructuur. De ondergrondse berging en overdekte ommegang komen te liggen in de privétuin van het kasteel en zullen uitsluitend worden gebruikt door medewerkers van André Rieu Productions BV en bezoekers.

P. WATERHUISHOUDING

P.1.: grondwater

De realisatie van het plan en de daarmee gepaard gaande grondwerkzaamheden zullen geen verstoring van de grondwaterstand tot gevolg hebben.

Zoals uit de rapportage van Geoconsult Geotechniek BV te Schinnen, rapport GA-60418 d.d. 23.05.2007, blijkt is tijdens het grondonderzoek van 05 april 2007, in de sondeer- en boorgaten naar de actuele grondwaterstand gepeild. Dit werd niet aangetroffen tot ca. 8,4 M. –maaiveld, hetgeen overeen komt met ca. 49,9 M. + NAP. Op dit niveau waren de sondeergaten ingestort en kon de grondwaterstand niet verder worden ingemeten. Het aanlegniveau voor de berging en ommegang is gepland op 54,4 M. +peil.

Alhoewel het peil van het grondwater zodanig laag gelegen is, dat drainage niet van toepassing is, wordt er uit voorzorg en voor een goede afwatering van eventuele stroombanen in het terrein, toch een drainagesysteem aangelegd. Hiertoe zal er rond de funderingsplaat van de ommegang een ringdrainage worden aangebracht, gelegen op een kiezelbed en voorzien van geotextiel, ter voorkoming van verzanding van het systeem.

Bij de aanleg van de garage, behorende bij het pand Lage Kanaaldijk 62, is er ook gebruik gemaakt van een dergelijk drainagesysteem. Dit is op bijgaande tekening aangegeven.

P.2. hemelwater

Zoals reeds eerder gemeld wordt het dak van de berging voorzien van een tuinaanplant, welke mede zal zorgen voor een infiltratie van het hemelwater en een trage afvloeiing op de riolering.

Daarnaast zal een drainage-systeem worden aangelegd voor een zo optimaal mogelijke afvloeiing van het hemelwater, grondwater en de overige waterlopen.

Q. FLORA / FAUNA

De Sint-Pietersberg kent een bijzondere flora, dit wordt veroorzaakt door haar bijzondere klimaat, haar zuidelijke ligging en haar kalkrijke ondergrond. Kalkgraslanden zijn onder meer te vinden in het Poppelmondedal en op de Kannerheide. Op enkele kleine kalkgraslanden groeien bijzondere orchideeën, waaronder de Bruine orchis (*Orchis purpurea*). Daarnaast vinden we er allerlei bijzondere planten die elders in Nederland maar zeer sporadisch gevonden kunnen worden. Hiertoe behoren Wilde marjolein (*Origanum vulgare*), Grote centaurie (*Centaurea scabiosa*), Beemdkroon (*Knautia arvensis*) en Kleine pimpernel (*Sanguisorba minor*). Zeer bijzonder is ook Bergsteentijm (*Clinopodium menthifolium*). Rond de Duivelsgröt in het Poppelmondedal zijn nog meer zeldzaamheden te vinden zoals Voorjaarsganzerik (*Potentilla neumaniana*) en Geel zonneroosje (*Helianthemum nummularia*).

In een beukenbos aan de rand van de ENCI-groeve is in het verleden Stofzaad (*Monotropa*

hypopytis) gevonden. Daarnaast groeit hier Gevlekte aronskelk (*Arum maculatum*) en Veelbloemige salemsonzegel (*Polygonatum multiflorum*). Heel bijzonder is het voorkomen van Kalketrip (*Centaurea calcitripa*), een plant die in het verleden met de schaapskuddes uit zuidelijkere gebieden is meegekomen. Op enkele plekken, vaak in de buurt van oude groeves, groeien nog autochtone exemplaren van de Gele kornoelje (*Cornus mas*).



Zeer bijzonder is de rijke vlinderfauna van het gebied. Er komen soorten voor die elders in Nederland niet voorkomen of op zijn minst zeer zeldzaam zijn. Ronduit spectaculair was de vondst van een kleine populatie Veldparelmoervlinders (*Melicea cinxia*) in 2005. Ook heel bijzonder is het voorkomen van het Boswitje (*Leptidea sinapis*). Dit kleine witje leeft langs de bosranden in het Poppelmondedal en in de ENCI-groeve. Het fladdert als een hulpeloos elfje door zijn gebied. Een bijzonder blauwtje dat regelmatig op de Sint-Pietersberg gevonden kan worden is het Klaverblauwtje (*Plebejus semiargus*).

Op Sleedoorn (*Prunus spinosa*) zijn 's winters de eitjes van de Sleedoornpage (*Thecla betulae*) te vinden. De vlinders vliegen in augustus en september, maar zijn meestal niet of slechts met veel moeite te zien.

Een bekende vlinder van dit kalkplateau is de Koninginnepage (*Papilio machaon*), een soort die vaak heel statig door zijn territorium vliegt.

Op plekken waar Koninginnekruid (*Eupatoria cannabinum*) groeit, kan de Spaanse vlag (*Euplagia quadrimaculata*) worden verwacht.

De Wijngaardslak (*Helix pomatia*) is ook een algemene verschijning op de Sint-Pietersberg. Het is een beschermde diersoort die helaas nog regelmatig wordt verzameld voor consumptiedoeleinden.

De ondergrondse gangen in de Sint-Pietersberg zijn een belangrijk refugium voor vleermuizen. Van de 19 in Nederland inheemse soorten vleermuizen kunnen in de mergelgangen 15 soorten worden aangetroffen. Hierbij horen soorten als Watervleermuis (*Myotis daubentonii*), Baardvleermuis (*Myotis mystacinus*), Ingekorven vleermuis (*Myotis emarginatus*), Meervleermuis (*Myotis dasycymene*) en Vale vleermuis (*Myotis myotis*).

Langs de bosranden en holle wegen van de Sint-Pietersberg leven Hazelwormen (*Anguis fragilis*). Deze hebben een zeer verborgen levenswijze en komen met name naar buiten bij bewolkt weer, waarbij af en toe de zon doorkomt.

Het betreft hier een gecultiveerde privétuin met zelf aangebrachte beplanting en waartussen geen beschermde plantensoorten zich bevinden.

Indien de bovengenoemde beschermde diersoorten al zouden voorkomen in de privétuin zullen deze geen schade ondervinden van de realisatie van de ondergrondse berging en de overdekte ommegang. De werkzaamheden zullen van korte duur zijn, waarna de rust zal wederkeren voor vlinders, vleermuizen en andere beschermde- en onbeschermde dieren in dit gebiedje.

R. 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 worden aangetast en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase.

Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en 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.

Het plangebied ligt binnen een archeologisch waardevol gebied; de historische dorpskern van St. Pieter. Daarnaast is in de directe omgeving een afvalkuil uit de bronstijd aangetroffen. Gezien de geringe omvang van de verstoring is preventief archeologisch onderzoek niet nodig. Vanwege de hoge trefkans zullen de werkzaamheden wel archeologisch worden begeleid. Dit houdt in dat eventuele vondsten en sporen tijdens de graafwerkzaamheden zullen worden gedocumenteerd. Tevens zal een bodemprofiel worden opgenomen. De werkzaamheden zullen hierdoor geen vertraging oplopen.

De archeologen van de Gemeente Maastricht dienen, minimaal twee weken voor de start van de graafwerkzaamheden, hiervan op de hoogte te worden gesteld en zullen vanaf de aanvang aanwezig zijn. In dit verband dient tijdig een planning van de (graaf)werkzaamheden te worden overlegd.

S. GANGENSTELSEL SINT PIETERSBERG

Door Geoconsult Geotechniek BV is met het beschikbare kaartmateriaal gecontroleerd of er wellicht een gang van het gangenstelsel van de Sint Pietersberg onder de locatie loopt. Conform het kaartmateriaal eindigen de gangen op ca. 350 meter ten noorden en noordwesten van de locatie.

Conform de bekende kaarten lopen er geen gangen onder de locatie door. De zware slagsonderingen hebben aangetoond dat er tot 44,8 M. + NAP geen holten in de ondergrond aanwezig zijn.

T. AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE

Het ingediende bouwplan is voor wat betreft de aard van het bouwwerk strijdig met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg.

De realisatie van het bouwplan wordt ten zeerste gewenst door initiatiefnemer.

Tegen de realisatie van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar, aangezien aan de volgende uitgangspunten / randvoorwaarden wordt voldaan:

- de oprichting van een ondergrondse berging en overdekte ommegang op de voorgestelde locatie stedenbouwkundig en planologisch verantwoord wordt geacht (zie brief Gemeente Maastricht d.d. 22.03.2013 kenmerk 12-0900WB en 12-0865WBW).
- het als een kwalitatieve verbetering wordt beschouwd t.o.v. van het eerder geplande ondergrondse zwembad en sauna; en er geen verdere versteniging zal worden veroorzaakt t.o.v. huidige situatie.
- de realisatie van het project niet in strijd is met het rijks- en provinciaal beleid;
- de realisatie van het project niet wordt belemmerd door omliggende woningen;

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V. HET BOUWEN VAN EEN ONDERGRONDSE BERGING
EN EEN OVERDEKTE OMMEGANG IN DE TUIN VAN HET KASTEEL DE TORENTJES,
URSULINENWEG 1A TE 6212 NC MAASTRICHT

- de tuin van het kasteel De Torentjes geen monumentale status heeft en niet behoort tot de beschermde Natuurmonumenten Sint Pietersberg en Sint Pietersberg-noord en niet valt binnen de begrenzing van het Habitatsrichtlijngebied Sint Pietersberg en Jekerdal.
- het plan geen negatieve invloed heeft op flora en fauna, het grondwater en de infrastructuur in het gebied;
- de milieuaspecten bodem, geluid, infrastructuur/verkeer geen beletsel vormen voor de realisatie van het plan.

Conclusie:

Op grond van vorenstaande overweging kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen realisatie van de ondergrondse berging en overdekte ommegang in de tuin van het Kasteel De Torentjes, gelegen aan de Ursulinenweg 1a op het perceel kadastraal bekend Gemeente Maastricht sectie B3 nr. 3960, niet bezwaarlijk is..

Middels het doorlopen van een Procedure Ex Artikel 3.10. LID 1 SUB a kan vrijstelling worden verleend van het vigerend bestemmingsplan, waardoor het project kan worden gerealiseerd.

In het kader van de procedure op grond van Procedure Ex Artikel 3.10 LID 1 SUB a dient de procedure zoals omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht te worden gevolgd.

Het ontwerp-vrijstellingsbesluit zal gedurende zes weken ter inzage liggen, tijdens deze periode kunnen eventuele zienswijzen worden ingediend.

Opgemaakt te Maastricht op 26 maart 2013

