

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de
ontwikkeling van een voorziening voor
studentenhuisvesting aan het
Duboisdomein 50 te Maastricht**

Gemeente Maastricht

COLOFON

Opdrachtgever: Urban Developers
IDN-nummer: NL.IMRO.0935.ovDuboisdomein50-
Versie: vg01
Status: vastgesteld
Datum: 21 juli 2021

Auteur: K. Moonen
2^e lezer: C. Vandewall
Kwaliteitscontrole: A. Stols

Projectnummer: VPA 2020.18

Gemeente Maastricht
Veiligheid en Leefbaarheid

Ontvangen op : 14-07-2021

Zaaknummer : 20-2143WB

Behoort bij besluit van B&W
d.d. 21-07-2021

Inhoud

1 Inleiding	4
2 Ruimtelijke onderbouwing	5
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	5
2.2 Het plan	8
2.3 Vigerend bestemmingsplan	10
2.4 Beleidskader	16
2.5 Milieuaspecten	23
2.6 Water	37
2.7 Archeologie	41
2.8 Flora en Fauna	43
2.9 Overige milieuaspecten	43
2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	45
2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
2.12 Economische uitvoerbaarheid	46
3 Motivering	47
Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning	48



Separate bijlagen:

- 1) Parkeernorm bij ontwikkeling studentenwoningen Duboisdomein te Maastricht, Goudappel Coffeng, rapportnummer 007056.20200529.N1.02, d.d. 09.10.2020;
- 2) Huurovereenkomst m.b.t. parkeren, d.d. 05.10.2020;
- 3) Verkennend bodem- en asbestonderzoek Duboisdomein 50 te Maastricht (Randwyck), Aelmans Eco B.V., rapportnummer E201623.007/R1/HWO, d.d. 18.09.2020;
- 4) Akoestisch onderzoek studentenhuysvesting EinsteinCampus aan het Duboisdomein in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 2020301 (Definitief5), d.d. 21.10.2020;
- 5) Rapport advies infiltratie Studentenhuisvesting Maastricht, Consul Infra, rapportnummer 20035 (status V2), d.d. 17.06.2020;
- 6) Archeologisch onderzoek Duboisdomein 50 Maastricht, gemeente Maastricht, ArcheoPro, rapportnummer 20039, mei 2020;
- 7) Quicksan ecologische waarden sloop en nieuwbouw Duboisdomein 50 te Maastricht, Ecolybrum, rapportnummer 20-641, d.d. 16.04.2020;
- 8) Stikstofdepositieberekening studentenhuysvesting Einstein Maastricht, Kompas, rapportnummer 20036, d.d. 01.12.2020;
- 9) EinsteinCampus Maastricht Beoordeling akoestische inpasbaarheid, Peutz, rapportnummer H 7552-1-RA-001, d.d. 14.10.2020;
- 10) E-mail ter aanvulling op de huurovereenkomst m.b.t. parkeren;
- 11) Vandewall Planologisch Advies, 'M.e.r.-beoordelingsnotitie Einstein studentencampus Duboisdomein 50 Maastricht', rapportnummer VPA 2020.18-m.e.r., d.d. 02.07.2021;
- 12) Notitie geluidbelasting als gevolg van naastgelegen vestiging van Universiteit Maastricht aan het Duboisdomein 30, referentie LL/LL/KS/HA7552-2-NO-001, d.d. 29.06.2021.



1 Inleiding

Urban Developers (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is voornemens op het perceel aan het Duboisdomein 50 te Maastricht een voorziening voor de huisvesting van studenten te realiseren. Op het perceel is thans een postsorteercentrum van PostNL gevestigd. Deze functie komt te vervallen en de aanwezige bebouwing wordt geamoveerd. De beoogde studentenhuisvestingsvoorziening biedt plaats aan 506 studenten.

Het initiatief is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' (vastgesteld d.d. 18.06.2013). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Gemengd-1'. Deze gronden zijn primair bestemd voor het vestigen van kantoren en bedrijven van milieucategorie 1 en 2 (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijven en risicovolle inrichtingen). Het realiseren en in gebruik hebben van voorzieningen ten behoeve van studentenhuisvesting is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'studentenhuisvesting' (sth). Deze aanduiding is ter plaatse van de onderhavige projectlocatie niet aangegeven op de verbeelding. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het initiatief derhalve niet toegestaan.

De gemeente Maastricht wil de realisering van de beoogde studentenhuisvesting mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo, waarmee van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo (projectafwijakingsbesluit).

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met IDN-code: NL.IMRO.0935.ovDuboisdomein50-vg01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage) gevoegd. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk vormt hoofdstuk 2 de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7, 2.8 en 2.9 aan bod. Paragraaf 2.10 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.11 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.12. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat de ruimtelijke onderbouwing samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

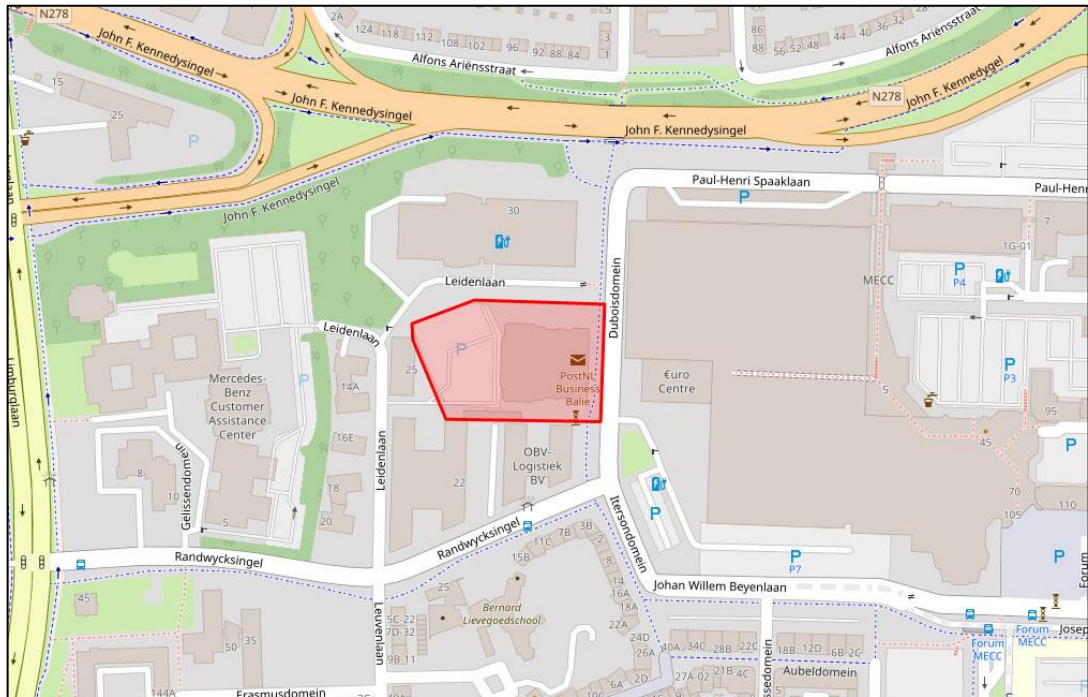


2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie is gelegen in het zuidoostelijke gedeelte van de gemeente Maastricht, in de wijk Randwyck. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 9.544 m² en is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie F, nummer 3895.

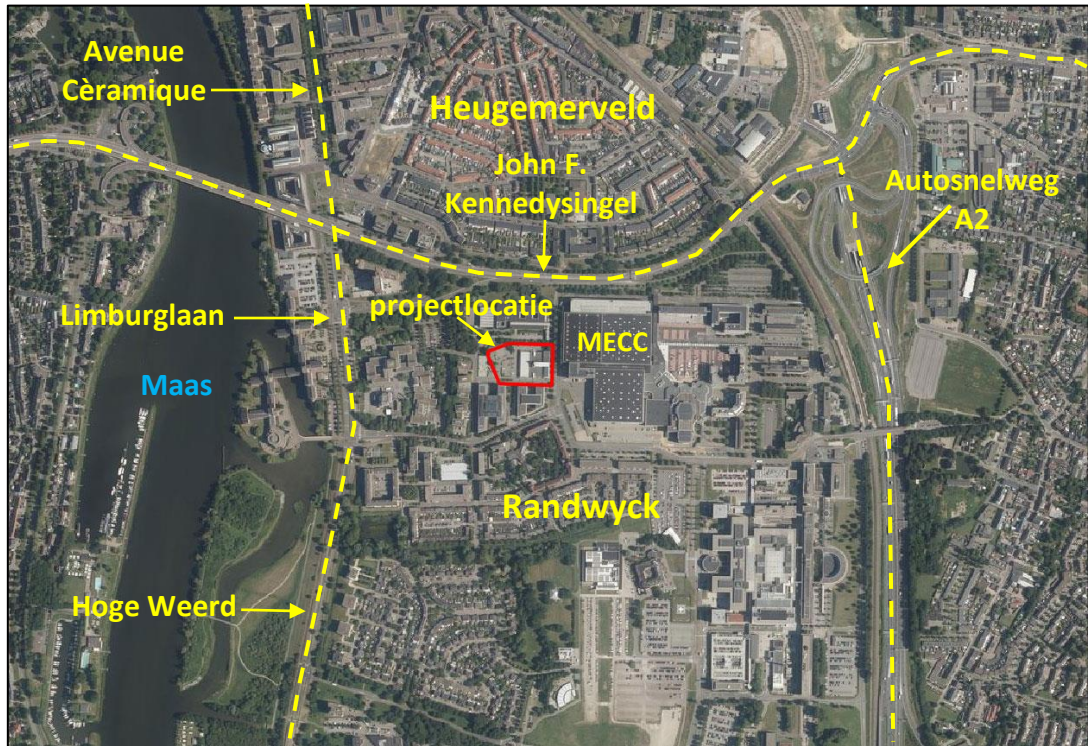
Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van de projectlocatie aangeduid middels een rode kleur:



Direct ten oosten van de projectlocatie, aan de overzijde van het Duboisdomein ligt congrescentrum MECC. De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 140 meter ten zuiden van de John F. Kennedysingel (provinciale weg N278), die een belangrijke verbindingsweg vormt tussen het westelijke en oostelijke gedeelte van Maastricht. Ten noorden van de John F. Kennedysingel ligt de wijk Heugemerveld. Ten westen van de projectlocatie ligt de Limburglaan, op een afstand van circa 280 meter. Verder ten westen, op een afstand van circa 400 meter, stroomt de Maas. De Limburglaan, die in noordelijke richting overgaat in de Avenue Céramique en in zuidelijke richting overgaat in de Hoge Weerd, vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor Randwyck. Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 600 meter ligt de autosnelweg A2.



Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een rode kleur aangeduid. De omliggende wegen en andere voorzieningen zijn middels een gele kleur weergegeven:



Binnen de projectlocatie bevindt zich thans een postsorteercentrum van PostNL. Het perceel is toegankelijk via het Duboisdomein. De onderstaande afbeelding toont de huidige entree van de projectlocatie:



Huidige entree Duboisdomein 50



De onderstaande afbeeldingen tonen de weg Duboisdomein in noordelijke en zuidelijke richting, ter hoogte van de projectlocatie:



De weg Duboisdomein in noordelijke richting, ter hoogte van de projectlocatie



De weg Duboisdomein in zuidelijke richting, ter hoogte van de projectlocatie



Direct ten noorden van de projectlocatie ligt een kantoorgebouw van de Universiteit Maastricht en ten oosten van de projectlocatie, aan de overzijde van het Duboisdomein, ligt congrescentrum MECC. Direct ten zuiden van de projectlocatie is een bedrijfsverzamelgebouw (kantoorruimten) gesitueerd. De onderstaande afbeeldingen geeft een impressie van deze omliggende voorzieningen:



Kantoorgebouw Universiteit Maastricht, ten noorden van de projectlocatie



Congrescentrum MECC, ten oosten van de projectlocatie





Bedrijfsverzamelgebouw, ten zuiden van de projectlocatie



2.2 Het plan

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een studentenhuisvestingsvoorziening genaamd EinsteinCampus. De voorziening bestaat uit 506 zelfstandige studentenkamers met elk een eigen kookvoorziening en een gecombineerde bad- en toiletvoorziening.

Op de onderstaande afbeelding is de met de gemeente overeengekomen stedenbouwkundige enveloppe weergegeven. De maximale voetprint van het toekomstige gebouw is op deze afbeelding middels een rode lijn weergegeven:



Geluidwerende glasvliesgevel

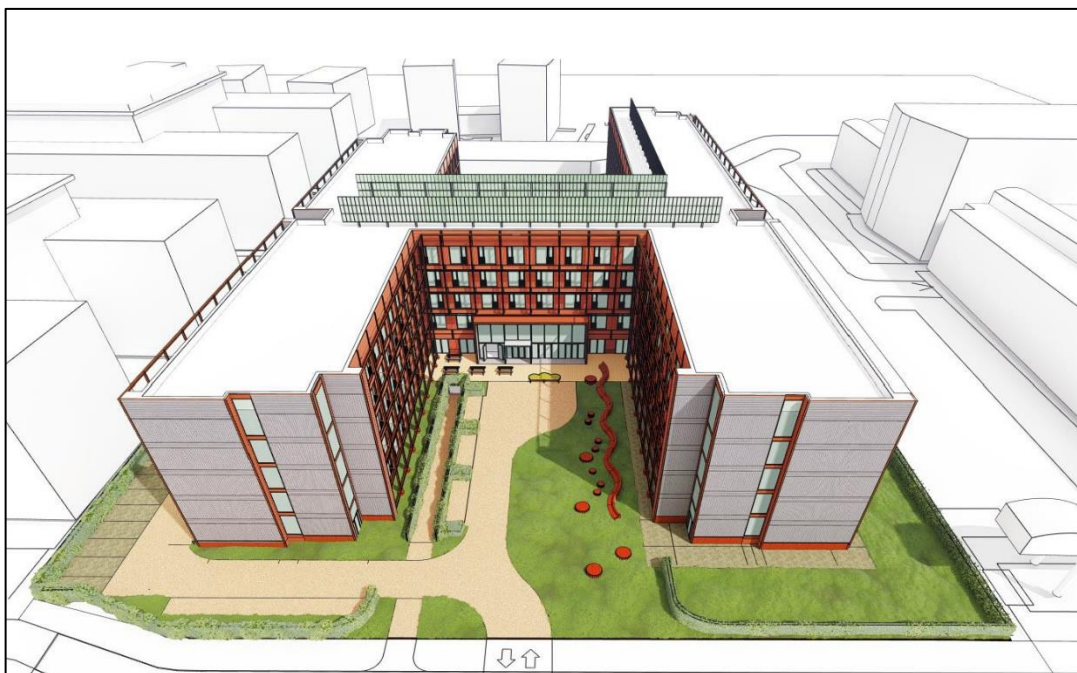
Om in het gebouw een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, wordt het gebouw voorzien van een geluidwerende glasvliesgevel. Deze glasvliesgevel wordt rondom om het gebouw, op 1,35 meter van de reguliere gevel bevestigd. De navolgende afbeelding toont een impressie van een dergelijke glasvliesgevel. Meer informatie over de geluidwerende werking van deze gevel is beschreven in paragraaf 2.5.2 (Geluid) van deze ruimtelijke onderbouwing.



Impressie geluidwerende glasvliesgevel



De navolgende afbeeldingen tonen 3D-impressies van het mogelijke eindbeeld van de bouwmassa. Met de gemeente Maastricht is een stedenbouwkundige envelop overeengekomen, waarbij een maximale bouwhoogte van 20 meter geldt. Het gebouw dient uit vijf bouwlagen te bestaan.



3D-impressie, gezien vanuit oostelijke richting



3D-impressie, gezien vanuit zuidwestelijke richting



2.2.2 Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen 2017'. Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan (van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen) en een facetbeheersverordening (van toepassing/aanvullend op alle geldende beheersverordeningen) vastgesteld op 29 mei 2018. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd.

In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

- A1-zone: hart van de stad (deel Centrum);
- A2-zone: rest van het Centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied;
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

De projectlocatie is gelegen in zone C. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkcijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.

Binnen de zone C geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid/woning ten behoeve van studenten. In totaal worden 506 studentenkamers gerealiseerd. Dit betekent dat er minimaal 152 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor de beoogde studentenhuysvesting.

Door bureau Goudappel Coffeng is een onderzoek uitgevoerd om te beschouwen of kan worden afgeweken van de gemeentelijke parkeernormen. In het onderstaande is de conclusie van het onderzoek beschreven.

Parkeernorm bij ontwikkeling studentenwoningen Duboisdomein te Maastricht, Goudappel Coffeng, rapportnummer 007056.20200529.N1.02, d.d. 09.10.2020

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de gehanteerde parkeernorm (0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid) passend is voor de studentenwoningen. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van 506 studentenwoningen aan het Duboisdomein te Maastricht:

- 51 parkeerplaatsen benodigd zijn ten behoeve van de toekomstige bewoners (studenten);
- 101 parkeerplaatsen benodigd zijn ten behoeve van bezoekers van bewoners.

Gegeven de beschikbare parkeervoorzieningen in de omgeving zal het benodigde parkeeraanbod voor de studenten op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Alleen als met congrescentrum MECC afspraken kunnen worden gemaakt over het afsluiten van abonnementen, kan hierop (gedeeltelijk) vrijstelling worden verleend. Dit betekent dat voor elk abonnement één parkeerplaats minder gerealiseerd hoeft te worden. Zonder het afsluiten van abonnementen dienen voor bewoners 50 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Het benodigde parkeeraanbod voor bezoekers zal niet bij de ontwikkeling van de studentenwoningen gerealiseerd hoeven te worden, aangezien zij gebruik kunnen maken van de beschikbare parkeervoorzieningen bij congrescentrum MECC. Hiertoe dient te worden aangetoond dat deze parkeerruimte beschikbaar is.

Inmiddels heeft de initiatiefnemer van het plan een intentieovereenkomst gesloten met congrescentrum MECC voor het gebruiken van parkeerplaatsen behorende bij congrescentrum MECC. Dit betekent dat binnen de projectlocatie 50 parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten



behoefte van de bewoners (studenten) en dat de 110 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers worden afgenomen bij congrescentrum MECC.

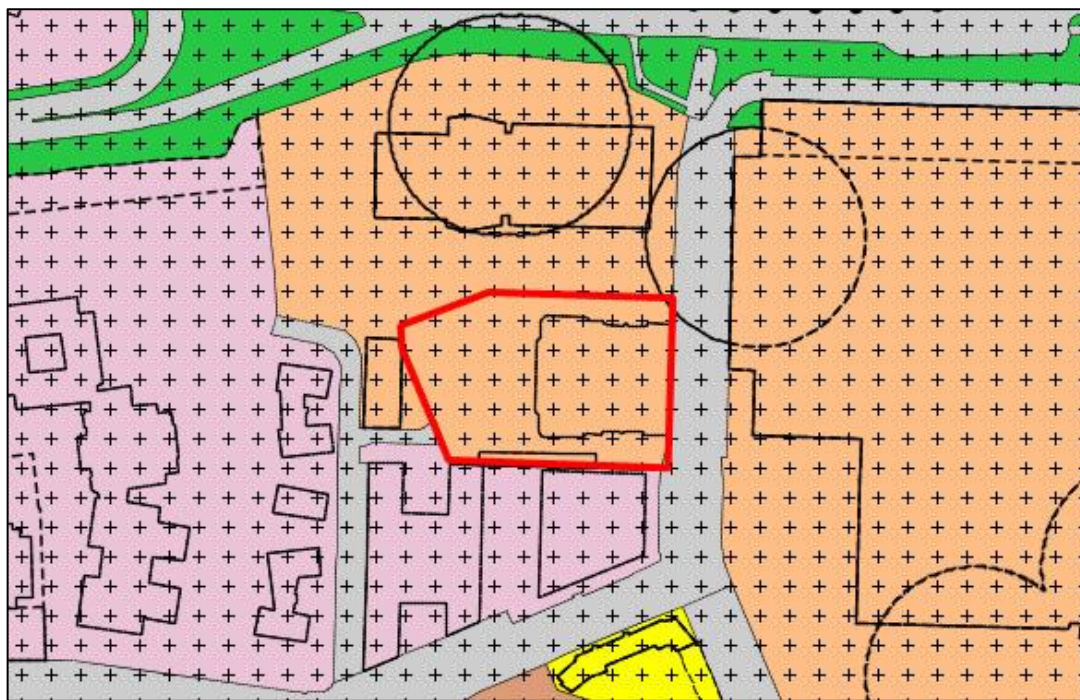
Het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De huurovereenkomst tussen Urban Developers en congrescentrum MECC is als separate bijlage 2 opgenomen. Op deze huurovereenkomst heeft per e-mail d.d. 13.10.2020 een aanvulling plaatsgevonden. Een afschrift van deze e-mail is als separate bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'

De projectlocatie is gesitueerd in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 18.06.2013). In dit bestemmingsplan is de volledige projectlocatie bestemd tot 'Gemengd-1'. Tevens geldt voor de volledige projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en de aanduiding 'archeologische zone c'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'. De projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omlijning weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'

In het onderstaande worden de toegestane functies op basis van het vigerende bestemmingsplan per bestemming en dubbelbestemming beschreven.

Enkelbestemming 'Gemengd-1':

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;
- bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal



- aan te houden afstand, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijven en risicovolle inrichtingen;
- studentenhuysvesting, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'studentenhuysvesting' (sth). Ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuysvesting' (sth) is tevens de uitoefening van een ondergeschikte hotelfunctie toegestaan op de 1^e en 2^e verdieping; (*)
- een congrescentrum, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'congrescentrum' (coc); (*)
- onderwijsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'onderwijs' (on); (*)
- een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'parkeergarage' (pg); (*)
- tuinen, erven en verhardingen;
- terrassen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

(*) = deze aanduiding is op de onderhavige projectlocatie niet van toepassing.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Daarnaast is het gehele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Archeologische zone c

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' is een onderverdeling gemaakt in diverse soorten cultureel erfgoed. Het onderhavige plangebied is voorzien van de aanduiding 'archeologische zone c'. Deze aanduiding houdt in dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 0,40 meter, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Facet-bestemmingsplannen

Tevens zijn de facet-bestemmingsplannen 'Short Stay', 'Woningsplitsing en Woningomzetting', 'Cultuurhistorie' en 'Parkeren' van toepassing. Het facet-bestemmingsplan 'Parkeren' bevat relevante uitgangspunten voor het onderhavige plan. Deze relevante uitgangspunten zijn beschreven in de voorgaande paragraaf (paragraaf 2.2.5) van deze ruimtelijke onderbouwing. Het facet-bestemmingsplan 'Cultuurhistorie' bevat eveneens relevante uitgangspunten, echter deze zijn reeds vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' middels de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De ontwikkeling van een voorziening ten behoeve van studentenhuysvesting is conform het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' niet toegestaan ter plaatse van de onderhavige projectlocatie. Binnen de bestemming 'Gemengd-1' is studentenhuysvesting immers uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuysvesting' (sth). Deze aanduiding is ter plaatse van de onderhavige projectlocatie niet op de verbeelding opgenomen. Tevens past het beoogde nieuwe gebouw (zie paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing) niet binnen het bestaande bouwvlak dat op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' is opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief in strijd is met het bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost'.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht is bereid deze strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning



voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo (projectafwijkingbesluit).

2.4 Beleidskader

2.4.1 Europees- en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) 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'.

Conform de Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen.

Onderhavig plan

Ten westen van de projectlocatie, op een afstand van circa 1,5 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 2,6 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Savelsbos'. De mogelijke effecten van het onderhavige plan op de flora en fauna, zowel voor wat betreft soortenbescherming als gebiedsbescherming, is onderzocht middels een Quicksan natuurwaarden en een AERIUS-calculatie. De resultaten van deze onderzoeken zijn beschreven in paragraaf 2.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen.

Onderhavig plan

Voor de onderhavige projectlocatie zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.



De Erfgoedwet en de toekomstige Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijkingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij ruimtelijke besluitvorming geldt een motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om, ingeval een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een studentenhuisvestingsvoorziening, bestemd voor 506 studenten. Conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' is deze ontwikkeling niet toegestaan. Er is derhalve sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de navolgende subparagrafen ('regionaal beleid' en 'gemeentelijk beleid') is de behoefte aan de in het onderhavige plan beoogde realisering van 506 studentenwoningen uiteengezet.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw” (WB21)”, is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;



- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren” en:
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 2.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm) dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b., en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16, lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Door Vandewall Planologisch Advies B.V. is de m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld voor dit plan (zie separate bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Op basis van de effectstudies kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op de beschouwde milieuaspecten. Er worden geen significante nadelige milieueffecten verwacht bij de realisering van het onderhavige plan.

2.4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: 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 daarbij 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

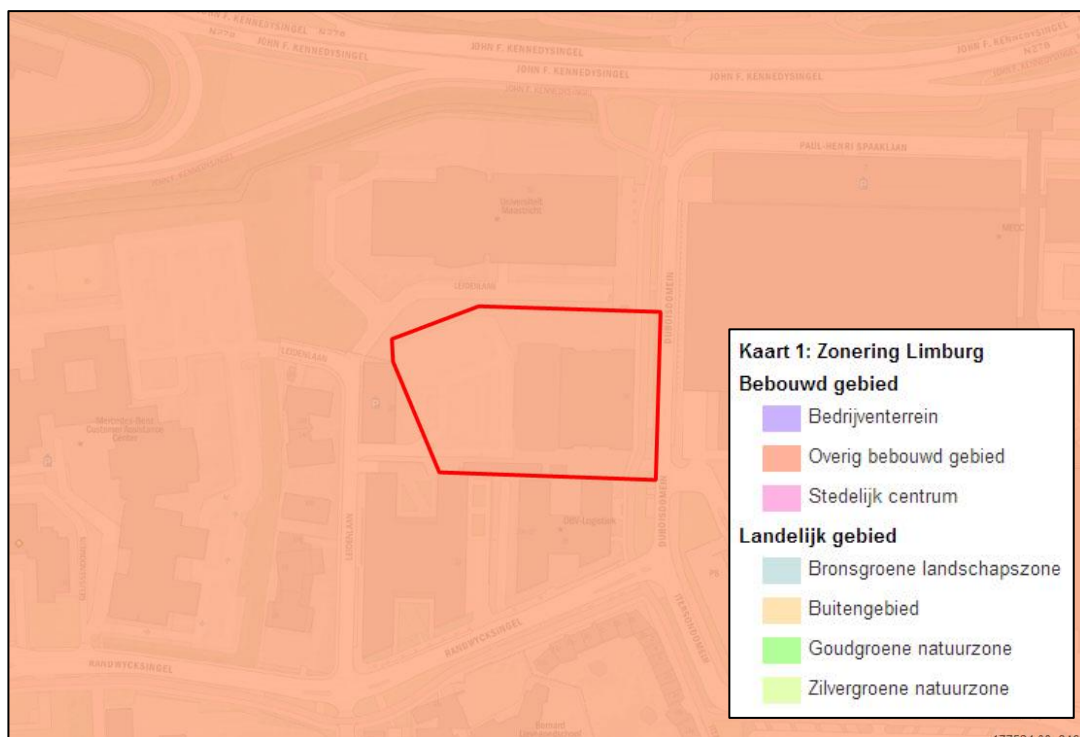


van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

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. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Onderhavig plan

De onderhavige projectlocatie is volledig gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Het navolgende kaartje is een uitsnede van de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' weergegeven. De projectlocatie is hierop middels een rode omlijning aangeduid:



Fragment uit 'Kaart zonering Limburg'

In het onderstaande worden de uitgangspunten die binnen de bovengenoemde zone gelden, kort uiteengezet.

Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.



Het onderhavige plan voorziet in de sloop van een postsorteercentrum en de realisering van een studentenhuysvestingsvoorziening voor 506 studenten. Uit de beleidsuitgangspunten zoals die geformuleerd zijn in het POL2014 volgt dat de gronden die gelegen zijn binnen de zone 'Overig bebouwd gebied' onder andere bestemd zijn voor het creëren van een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Het onderhavige plan voorziet hierin en past derhalve binnen de beleidsuitgangspunten van het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Wonen

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 (hierna: OvL2014) vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden. Studentenwoningen vallen niet onder de OvL2014.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Middels de te doorlopen procedure wordt een omgevingsvergunning verleend waarmee wordt afgeweken van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Hiermee wordt de realisering van een studentenhuysvestingsvoorziening bestemd voor 506 studenten mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de binnen de projectlocatie aanwezige bebouwing geamoveerd en een nieuw gebouw gerealiseerd.

Alvorens het onderhavige plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt.

De afgelopen jaren is steeds meer jurisprudentie ontstaan over de ondergrens van wat als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Er zijn voorbeelden van uitspraken waarbij de bestuursrechter een ontwikkeling vanwege het kleinschalige karakter daarvan niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling. Zo ziet de Afdeling een plan dat voorziet in de bouw van zes woningen in een dorp, dat vooral bestaat uit lintbebouwing, niet als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 18 december 2013, 201302867/1/R4, ECLI:NL:RVS:2013:2471). In een andere uitspraak wordt de bouw van veertien woningen wel als stedelijke ontwikkeling (en dus niet als kleinschalig) beschouwd (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4, ECLI:NL:RVS:2014:1252). Bij welk aantal woningen de bestuursrechter nu precies vindt dat wel of niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling valt op basis van huidige jurisprudentie niet te zeggen. Het lijkt volgens jurisprudentie in ieder geval wel te moeten gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een 'woningbouwlocatie'.



In het onderhavige plan is sprake van een woongebouw, bestaand uit 506 studentenkamers, die ieder over eigen voorzieningen (keuken, toilet, douche) beschikken. Gesteld kan worden dat een bouwplan met een dergelijke omvang kan worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Behoeft

De (regionale) Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Woonprogrammering Maastricht zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht op 27 september 2016. Deze beleidsdocumenten hebben tot doel de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg respectievelijk Maastricht als woonregio/-stad te versterken. Er is nog een flinke vraag in Maastricht. Er is behoefte aan woningen in rustige buurten rond de binnenstad, aan goedkope huurwoningen (met name voor specifieke doelgroepen, zoals studenten) en aan zorgwoningen.

De toekomstige aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad is met name afhankelijk van de mate waarin de stad er in slaagt om snel te voorzien in de groeiende behoefte aan woningen in rustige stadsbuurten in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Aan de andere kant moet Maastricht ook een aantal plannen schrappen. Dat is nodig om te voorkomen dat er overaanbod is en teveel van hetzelfde gebouwd wordt. Plannen die niet voorzien in de behoefte aan de rand van de stad zullen worden geschrapt of worden omgevormd. Waar mogelijk gaat de gemeente verdunning aan de rand van de stad stimuleren. De gemeente moet dus én overaanbod schrappen én zorgen voor de woningen waar behoefte aan is.

Plancapaciteit Maastricht

De op dit moment aanwezige plancapaciteit bedraagt ongeveer 3.500 woningen (exclusief studentenhuysvesting). Dit betreft zowel geplande nieuwbouwwoningen als concrete projecten waarbij bestaande niet-woongebouwen worden herbestemd tot woningen. Een aanzienlijk deel van deze plancapaciteit (circa 1.100 woningen) is pas na 2020 aan de orde. Naast de brandpunten Groene Loper en Belvédère en de herstructureringsplannen is ook ruimte aanwezig voor andere plannen, mits passend binnen de vraag en mits deze woningen kwalitatief iets toevoegen aan de bestaande voorraad. De woningbouwprogrammering ziet er als volgt uit:

Woningbouwproject	Aantal woningen
Project A2 Maastricht	919*
Programma Belvédère	1172
Herstructurering (sloop is voor nieuwbouw uitgegaan)	476
Overige plannen	920
Totaal	3487**

* 1043 woningen bruto, maar nog 124 te slopen

** waarvan ca. 1100 woningen na 2020

Onderhavig plan

Het voorliggende initiatief, waarbij 506 permanente wooneenheden uitsluitend voor studenten worden gerealiseerd, is niet opgenomen binnen de woningbouwprogrammering, omdat voor studentenhuysvesting een apart beleidskader is opgesteld. Verwezen wordt naar de Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019-2024 (zie navolgende subparagraaf 'Gemeentelijk beleid').

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (september 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot



negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

In de SVWZL is een driedelige opgave verwoord voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een permanente studentenhuysvestingsvoorziening voor 506 studenten. Voor studentenhuysvesting bevat de SVWZL geen specifieke uitgangspunten. Wel is het van belang te vermelden dat studentenhuysvesting niet valt onder de compensatieverplichting die in de SVWZL is vastgelegd. Voor het specifieke beleidskader voor studentenhuysvesting in Maastricht wordt verwezen naar de Woonprogrammering studentenhuysvesting Maastricht 2019-2024 (zie 2.4.3 'Gemeentelijk beleid').

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Woonprogrammering studentenhuysvesting Maastricht 2019-2024

In 2019 is de Woonprogrammering studentenhuysvesting Maastricht 2019-2024 vastgesteld. Maastricht is een aantrekkelijke stad om te wonen en niet alleen voor de eigen bewoners. De historische binnenstad, het complete voorzieningenniveau, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (internationale) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. De snelle ontwikkelingen in vraag naar en aanbod van studentenhuysvesting vragen om aanpassing van de programmering. Dit heeft in 2019 de reden gevormd om – vooruitlopend op de herziening van de stedelijke woonprogrammering in 2020 – een aparte programmering voor studentenhuysvesting vast te stellen.

De ontwikkelingen worden met name veroorzaakt door de verdere groei van het aantal internationale studenten aan de Universiteit Maastricht. Op basis van lokale en landelijke inzichten en cijfers wordt in de programmering uitgegaan van een groei van de behoefte aan studentenhuysvesting met bijna 2.900 eenheden tot en met het jaar 2024. In vergelijking met de huidige programmering komt dit neer op een gewenste jaarlijkse uitbreiding die ruim anderhalf keer zo groot is als in de huidige programmering.



De belangrijkste basisuitgangspunten bij de totstandkoming van de Woonprogrammering studentenhuysvesting Maastricht 2019-2024 zijn:

- het in de afgelopen acht jaar gerealiseerde groeipercentage van het totale aantal in Maastricht studerende studenten van 3% per jaar is het uitgangspunt voor de komende jaren. Deze groei wordt volledig geaccommodeerd;
- van deze groei landt 80% in Maastricht (studenten die in Maastricht studeren en wonen); tot nu toe werd in de programmering uitgegaan van 50%;
- de nadruk op grootschalige huysvesting wordt versterkt. Driekwart van het programma is toebedeeld aan grootschalige studentenhuysvesting. Huysvesting op de Health Campus maakt daar een substantieel onderdeel van uit. In de voorgaande programmering was deze verdeling 60-40;
- het totaal aan jaarlijkse quota voor kleinschalige studentenhuysvesting (splitsen en omzetten van particuliere woningen, herbestemming van kleinere monumentale niet-woongebouwen) blijft ongewijzigd. Dat geldt ook voor de verhouding van 40-40-40 voor elk van deze categorieën;
- veel waarde wordt gehecht aan betaalbaarheid. Er worden maxima voor de totale woonlasten benoemd. De mogelijkheden voor de gemeente om hier actief op de sturen zijn beperkt en verschillen per locatie en plan. De aan een wijziging van het bestemmingsplan voorafgaande anterieure overeenkomst en prestatieafspraken met zowel corporaties als andere marktpartijen bieden hiervoor gegeven de omstandigheden in Maastricht de beste ruimte.

De bovenstaande bevindingen zijn naar voren gekomen uit de 'Lokale monitor studentenhuysvesting Maastricht 2018', die in oktober 2018 is verschenen. Met name deze gegevens hebben geleid tot de aanpassing van de programmering voor studentenhuysvesting.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een grootschalige studentenhuysvestingsvoorziening op de zogenoemde Health Campus (de omgeving rondom het MUMC) te Randwyck. In de Woonprogrammering Studentenhuysvesting Maastricht 2019-2024 wordt de ontwikkeling van een grootschalige voorziening (enkele honderden eenheden) ter plaatse van de Health Campus uitdrukkelijk genoemd als een gewenste ontwikkeling om (beter) te kunnen voldoen aan de vraag naar studentenhuysvesting in Maastricht.

Het onderhavige bouwplan voorziet gedeeltelijk in een zogenoemde 'short-stay' studentenhuysvesting. In tijd gezien is het mogelijk dat studenten hier gehuysvest worden gedurende hun gehele studie, maar voor een kortere periode van bijvoorbeeld twee jaren of voor een periode van een maand tot bijvoorbeeld zes maanden. Deze vormt van (kort) verblijf is altijd gerelateerd aan het campuscontract. De onderlinge afspraken en verplichtingen dienaangaande zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de ontwikkelaar en de gemeente Maastricht is gesloten en door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 24 november 2020 en door de gemeente ondertekend is op 1 december 2020.

Het onderhavige plan is dan ook in overeenstemming met het studentenhuysvestingsbeleid van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de Woonprogrammering studentenhuysvesting Maastricht 2019-2024.

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Het onderhavige initiatief kan niet zozeer binnen één van deze speerpunten worden ondergebracht, maar draagt bij aan meerdere doelen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een grootschalige studentenhuysvestingsvoorziening op de Health Campus in Randwyck. Binnen de stad Maastricht is thans een groot tekort aan studentenhuysvesting. Vooral aan zelfstandige studentenkamers met



eigen voorzieningen op of in de nabijheid van de Health Campus bestaat een grote behoefte. Door te zorgen voor voldoende huisvesting voor studenten blijft Maastricht een aantrekkelijke stad voor (internationale) studenten en kenniswerkers en kan de stad zich blijven profileren als een internationale studentenstad. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan een bijdrage levert aan de doelstellingen vanuit de Stadsvisie 2030.

Structuurvisie Maastricht 2030, ruimte voor ontmoeting

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, 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.

Het accent bij de ruimtelijke ontwikkeling van Maastricht ligt op een geleidelijke transformatie van het bestaande. De visie op de toekomst betreft in hoofdzaak het verbeteren en verstevigen van 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. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoefte aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. 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.

Onderhavig plan

De Structuurvisie kent geen specifieke uitgangspunten voor dit initiatief, maar in algemene zin wordt invulling gegeven aan de profilering van Maastricht als internationale stad. Maastricht heeft zich de afgelopen jaren steeds meer geprofileerd als internationale studentenstad. De ontwikkeling van de Health Campus heeft hier een belangrijke bijdrage aan geleverd. Er is momenteel echter een tekort aan goede huisvesting voor (internationale) studenten in Maastricht. Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 506 studentenkamers op de Health Campus. Hiermee levert het plan een belangrijke bijdrage aan de geformuleerde ambities. Hierdoor is het plan in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030.

Parkeernormen Maastricht 2017

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2017 wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De Parkeernormen Maastricht 2017 zijn van kracht sinds 11 juli 2017. De parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn als dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Ter bestuursrechtelijke borging van de parkeernormen heeft de gemeente Maastricht een facetbestemmingsplan (van toepassing/aanvullend op alle geldende bestemmingsplannen) en een facetbeheersverordening (van toepassing/aanvullend op alle geldende beheersverordeningen)



vastgesteld op 29 mei 2018. In deze plannen zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch vastgelegd.

Onderhavig plan

Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.2.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nota Bodembeheer (2012)

De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Het Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening.

Het bodembeheer in Maastricht 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. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden.

Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouw aanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.

Onderhavig plan

Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 2.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Beleidsnota Springlevend Verleden

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor 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. De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

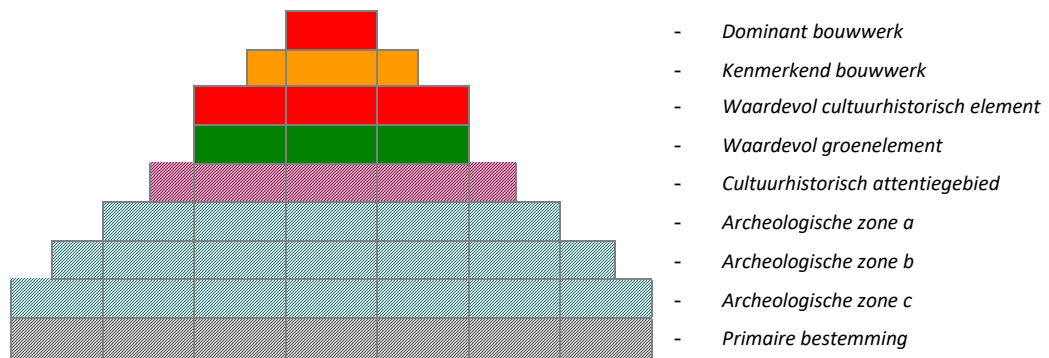
- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart zijn alle cultuurhistorische relictten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen wordt meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.



- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen 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).

Het cultureel erfgoed heeft door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' (dit zijn de archeologische verwachtingswaarden in de bodem) en Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' (dit zijn de bovengrondse cultuurhistorische waarden) een plek binnen de Maastrichtse bestemmingsplannen gekregen. Het 'MPE-systeem' is 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 vergunningsvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties is opgenomen:



Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Omgevingsvisie Maastricht 2040

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040, die op 6 oktober 2020 is vastgesteld, presenteert de gemeente Maastricht een strategische visie op de fysieke leefomgeving van de stad voor de lange termijn. Dit gebeurt vanuit een integraal perspectief: sociale, economische en fysieke vraagstukken en ontwikkelingen worden in samenhang bekeken en vertaald naar de fysieke leefomgeving van de toekomst.



De omgevingsvisie start vanuit een analyse van de trends en ontwikkeling in Maastricht op het gebied van de bevolkingsomvang en -samenstelling (demografie), economie en werkgelegenheid, het (samen)leven van burgers, energie, klimaat en mobiliteit, het functioneren van het openbaar bestuur en de technologie. Vandaaruit wordt een aantal opgaven geformuleerd waar de stad Maastricht in de periode tot 2040 voor staat. De belangrijkste vijf uitgangspunten zijn:

- 1) het versterken van de agglomeratiekracht van de (Eu)regio;
- 2) werken aan een inclusieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen;
- 3) anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering;
- 4) vormgeven van de transitie naar een CO₂-neutrale samenleving; en
- 5) verbeteren van de relatie tussen de overheid en de samenleving.

Wonen

Ook voor het thema wonen wordt in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 een toekomstbeeld geschetst. Ook wordt specifiek ingegaan op het onderwerp studentenhuisvesting. Voor studentenhuisvesting wordt de voorkeur gegeven aan grootschalige complexen, waarbij met name de voorkeur wordt gegeven aan de Brightlands Maastricht Health Campus.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan sluit aan bij de beleidsdoelstelling die in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 is geformuleerd met betrekking tot studentenhuisvesting. Er is sprake van een grootschalige studentenhuisvestingsvoorziening van maximaal 506 studenten op de Brightlands Maastricht Health Campus.

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, archeologie en flora en fauna aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkendend bodem- en asbestonderzoek

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.



Verkennd bodem- en asbestonderzoek Duboisdomein 50 te Maastricht (Randwyck), Aelmans Eco B.V., rapportnummer E201623.007/R1/HWO, d.d. 18.09.2020

Conclusies en aanbevelingen

Algemeen

Aelmans Eco B.V. heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het buitenterrein behorende tot het adres Duboisdomein 50 te Maastricht (Randwyck). Het te onderzoeken perceel betreft een gedeelte van een parkeerplaats/oprit gelegen rondom een TNT-kantoor.

Ter plaatse van het genoemde perceel zijn 19 boringen in combinatie met asbestinspectiegaten systematisch verdeeld. Naar aanleiding van de visuele bevindingen zijn een zestal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op het NEN-5740 pakket voor grond en drie grondmengmonsters zijn tevens op PFAS onderzocht. Van het grondwater zijn twee watermonsters onderzocht op het NEN-5740 pakket voor grondwater.

Bovengrond

De bovengrond tot een diepte van 0,04-1,0 m-mv is analytisch onderzocht in de grondmengmonster 1 tot en met 4. Voornoemde bodemlagen zijn voornamelijk zandlagen vermengd met baksteenresten, stol en/of silexresten.

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 1 en 2 blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kunnen voornoemde bodemlagen als klasse AW2000 grond worden gekwalificeerd.

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonster 3 en 4 blijkt dat diverse concentraties de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kunnen deze zandlagen (stol/silex) als klasse wonen (MM 3) dan wel klasse AW2000 grond (MM 4) bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond oftewel de oorspronkelijke leemgrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 5 en 6.

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 5 (bodemiaag vanaf 0,65 tot 1,0 m-mv) blijkt dat diverse concentraties zware metalen de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. De concentraties zink en nikkel zijn van dien aard dat deze echter wel de maximale waarden voor de klasse wonen overschrijden, doch niet de maximale waarden voor de klasse industrie.

De aangetroffen overschrijdingen zijn van dien aard dat deze als gebiedseigen bestempeld kunnen worden en geen directe belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan voornoemde leemiaag als klasse industrie gronden worden gekwalificeerd.

De diepere ondergrond vanaf 1,0 tot 2,0 m-mv is analytisch onderzocht in grondmengmonster 6. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt dat de concentraties nikkel en kobalt de achtergrondwaarden overschrijden.

Voornoemde concentraties zijn van dien aard dat deze weliswaar de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden.



Ondanks de aangetroffen lichte overschrijdingen kan de ondergrond vanaf 1,0 tot 2,0 m-mv op basis van een indicatieve toetsing als klasse AW2000 grond worden gekwalificeerd.

PFAS

Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt dat in alle drie de onderzochte grondmengmonsters geen verhoogde concentraties PFAS werden aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater zijn plaatselijk marginale overschrijdingen met vluchtige aromaten aangetroffen. Voornoemde overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch onderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese “heterogeen diffuus verontreinigde locatie” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. De aangetroffen overschrijdingen zijn echter dermate marginaal dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor de aankoop van het perceel en de beoogde bouwplannen.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De grond ter plaatse van de bebouwing zal na de sloop van het pand aanvullend dienen te worden onderzocht.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Het onderzoeksrapport van Aelmans Eco B.V. is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder, Wet luchtvaart en Wet ruimtelijke ordening

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder, de Wet luchtvaart en in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het beperkingengebied en beperkingen ten aanzien van de bestemmingen van gebouwen vanwege geluidhinder door luchtverkeer wordt opgelegd onder de Wet luchtvaart. Voor andere geluidbronnen bestaan geen specifieke, wettelijke kaders voor ruimtelijke planvorming. Onder artikel 3.1 lid 1, in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’, dient het aspect geluid in de meest brede zin te worden beschouwd. Hierbij wordt afgewogen of er sprake is van een ‘goed woon- en leefklimaat’.



Projectlocatie

De Wet geluidhinder is van toepassing, omdat het plangebied in de geluidzone ligt van enkele wegen, waaronder de Kennedysingel, zodat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Een dergelijk akoestisch onderzoek is uitgevoerd door bureau Spider Monkey Consultancy.

De onderzoeksrapportage (*Akoestisch onderzoek studentenhuisvesting EinsteinCampus aan het Duboisdomein in Maastricht, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 2020301 (Definitief5), d.d. 21.10.2020*) is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Vanwege de Wet ruimtelijke ordening, voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, geldt dat de nieuwe geluidgevoelige objecten, studentenwoningen, geen belemmering mogen vormen voor de bedrijfsactiviteiten van het MECC Maastricht. De 'hinderafstand van het MECC', die gestalte heeft gekregen in het in 2018 verleende maatwerkbesluit, is groter dan de richtafstand geluid van 10 meter die voor de bedrijfsactiviteit van het MECC Maastricht onder het omgevingstype "Gemengd gebied" zou gelden. Hierom wordt in dit geval afgeweken van de beoordeling onder stap 1 van de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG), zodat, ondanks het feit dat de EinsteinCampus op circa 36 meter is geprojecteerd van het MECC Maastricht, een akoestisch onderzoek naar de feitelijke geluidsituatie noodzakelijk voor de afweging van de planologische inpasbaarheid. De Wet luchtvaart is niet van toepassing.

Wegverkeerslawaai, Wet geluidhinder

De John F. Kennedysingel en Duboisdomein zijn relevante wegen voor de beoordeling van het wegverkeerslawaai onder de Wet geluidhinder. De geluidbelasting door het verkeer op John F. Kennedysingel overschrijdt op de gevel van vijf woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 1 dB; de geluidbelasting vanwege het Duboisdomein overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet. Het plan voorziet echter in het aanbrengen van een koude, onzuivere vliesgevel voor het merendeel van de studentenwoningen. De koude, onzuivere vliesgevel is geen elementair bouwdeel en daarom niet aan te merken als een gevel gedefinieerd in de Wet geluidhinder. De hierboven genoemde vijf woningen met een marginale overschrijding, zullen volgens het plan worden voorzien van de eerder omschreven maatregel, zodat aan de achterliggende gevels van de woningen, ruim aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden voldaan.

Conclusie

Het plan is in relatie tot de Wet geluidhinder inpasbaar.

Geluid vanwege het MECC Maastricht, goede ruimtelijke ordening

Voor wat betreft het geluid vanwege het MECC Maastricht moet rekening worden gehouden met de vereiste besluitvorming in het ruimtelijk spoor (projectafwijkingbesluit) en het milieuspoor (Activiteitenbesluit ex artikel 8.40 Wm). De voor de studentenhuisvesting vereiste omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt getoetst aan:

1. een goede ruimtelijke ordening, 'goed woon- en leefklimaat' / zorgvuldige belangenafweging;
2. verplichtingen (milieu)wetgeving.

Onderzoek industrielawaai MECC Maastricht, beoordeling woon- en leefklimaat

Voor het onderzoek naar de feitelijke geluidsituatie vanwege het MECC Maastricht zijn alle bedrijfssituaties geanalyseerd op grond van de eerder genoemde vraagstelling. Bestaande rekenmodellen van de geluiduitstraling door het MECC Maastricht zijn ongewijzigd overgenomen van eerder onderzoek voor de representatieve bedrijfssituaties, RBS (DGMR, 31 juli 2017) en de incidentele bedrijfssituaties, IBS (Level Acoustics & Vibration, 8 oktober 2018). Het betreft de bedrijfssituaties:

- De representatieve bedrijfssituaties, RBS:
 - RBS1, Dag met evenement
 - RBS2, Congres met een eindfeest in de Zuidhal;
 - RBS3, Congres met een eindfeest in de Noordhal;



- Maximaal geluidsniveau L_{Amax} en Indirecte hinder L_{Aeq}
- De Incidentele bedrijfssituaties, IBS:
 - IBS1, Evenement in de Noordhal;
 - IBS2, Evenement in de Zuidhal;
 - IBS3, Evenement in de Westhal.

Hiervan zijn RBS2 Zuidhal en IBS3 Westhal maatgevend gebleken; hierom is het akoestisch onderzoek naar de feitelijke geluidssituatie op deze beide situaties gericht.

Uit het onderzoek blijkt (zie hoofdstuk 7 van het onderzoeksrapport) dat de geluidgrenswaarden onder voorschrift 1.5 en 1.9 van de Maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit milieubeheer, MECC Maastricht B.V. worden overschreden met 13 dB(A) vanwege RBS2 Zuidhal en 9 dB(C) en 10 dB(A) vanwege IBS3 Westhal.

Zoals eerder is aangehaald, voorziet het plan echter in het aanbrengen van een koude, onzuivere vliesgevel voor het merendeel van de studentenwoningen. Voor de definitie van het begrip gevel sluit het Activiteitenbesluit milieubeheer aan op de Wet geluidhinder; ook voor deze geluidssituatie geldt de koude, onzuivere vliesgevel niet als toetsingspunt.

Het aanbrengen van de koude, onzuivere vliesgevel strekt ertoe dat bij alle studentenwoningen de in de Maatwerkvoorschriften opgenomen geluidnormen in acht worden genomen. De hierboven genoemde overschrijdingswaarden gelden hierom als reductiedoelstelling van de koude, onzuivere vliesgevel.

Toelichting vliesgevel

Het is voor de ruimtelijke inpasbaarheid noodzakelijk dat met de koude, onzuivere vliesgevel de geluidbelasting op de achterliggende gevel ook daadwerkelijk zodanig wordt verlaagd, dat de hierboven geformuleerde reductiedoelstelling kan worden bereikt. Reducties van de gevelbelasting die met vliesgevels kunnen worden gerealiseerd, zijn slechts beperkt rekentechnisch te voorspellen. Zeker laagfrequent, zoals hier aan de orde bij met name de IBS, zijn algemeen gehanteerde akoestische rekenprincipes niet meer toepasbaar. Hierom wordt aangesloten op de resultaten van geluidmetingen in het Laboratorium voor Akoestiek van Peutz bv, waar onder andere de geluidisolatie van een veelheid van constructies wordt gemeten. Dit laboratorium is voor de uitvoering van dergelijke metingen erkend door de Raad voor Accreditatie (RvA). Opgemerkt wordt dat het achter een vliesgevel op de daadwerkelijke gevel invallende geluidniveau slechts beperkt betrouwbaar is te meten, ook dit weer voor met name de lagere frequenties. Door toepassing van een 'voorzetconstructie' wijzigt de geluidisolatie van de totale constructie (in het algemeen zal deze toenemen). De gemeten toename in isolatie, die uiteraard weer samenhangt met de afname van het geluidniveau achter de eigenlijke gevel, is principieel echter evenredig met de afname van het op de eigenlijke gevel invallende geluidniveau.

Uit de beschouwing van een aantal uitgevoerde geluidmetingen wordt geconcludeerd dat met een nu voorziene opzet met een koude onzuivere vliesgevel met een massa van ca. 30 kg/m² op een afstand van ca. 1,3 meter van de daadwerkelijke gevel voldoende reductie kan worden bereikt.

Conclusie

Met het toepassen van een koude, onzuivere vliesgevel, zoals hierboven omschreven, wordt het plan in relatie tot de Wet ruimtelijke ordening inpasbaar geacht. De bedrijfsvoering van congrescentrum MECC wordt op geen enkele wijze belemmerd door de realisering van het plan.

Koude, onzuivere vliesgevel

In hoofdstuk 9 van het onderzoeksrapport is aangegeven bij welke studentenwoning/beoordelingspunten deze bouwkundige maatregel noodzakelijk is. In het kort is dat:

- de uiterste noord- en zuidgevel;



- aan de 'binnenzijde van de 'H', oostelijk deel, de noord-, oost- en zuidgevel, bij studentenwoningen, uitgezonderd niet geluidgevoelige ruimten;
- aan de 'binnenzijde van de H', het westelijk deel op de vierde verdieping:
 - op de beoordelingspunten N18_E t/m N26_E en N28_E;
 - op de beoordelingspunten E20_E t/m E26_E.

Wegverkeerslawaaï, Wet geluidhinder

Behoudens bij een zestal woningen, wordt, reeds zonder koude vliesgevel, voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde. Bij de betreffende zes woningen wordt, als gevolg van de Kennedysingel, met waarden tot 49 dB de voorkeursgrenswaarde marginaal overschreden. Het betreft in alle gevallen woningen waar een koude onzuivere vliesgevel is voorzien. Inclusief deze vliesgevel zal ruim aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Het plan is daarmee in relatie tot de Wet geluidhinder inpasbaar.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het plan, de EinsteinCampus, met koude, onzuivere vliesgevel, zoals hierboven omschreven, kan voldoen aan de streefwaarden van geluid in het afwegingskader voor een goed woon- en leefklimaat (Bedrijven en milieuzonering). Tevens kan het plan voldoen aan de grenswaarden voor de beoordeling in het milieuspoor, de bedrijfsactiviteit van MECC Maastricht wordt in geen geval belemmerd. Het plan wordt hierom zondermeer planologisch inpasbaar geacht.

Het onderzoeksrapport van Spider Monkey Consultancy is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Onderzoek omgevingslawaaï / akoestische inpasbaarheid

Door bureau Peutz is een onderzoek uitgevoerd naar het omgevingslawaaï en de akoestische inpasbaarheid van het bouwplan. In het onderstaande worden de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

EinsteinCampus Maastricht Beoordeling akoestische inpasbaarheid, Peutz, rapportnummer H 7552-1-RA-001, d.d. 14.10.2020

Conclusies

Voor al deze wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh.

In relatie tot de omliggende bedrijvigheid blijkt alleen de geluidemissie van het nabijgelegen MECC Maastricht (congres- en beuzencentrum) van belang. Overige bedrijvigheid ligt ruim buiten de te hanteren richtafstanden.

Het MECC valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer, waarbij door de gemeente Maastricht ten behoeve van de activiteiten van het MECC zogenaamde maatwerkvoorschriften zijn opgelegd. De initiatiefnemer van het bouwplan heeft als uitgangspunt geformuleerd dat het plan gerealiseerd dient te worden binnen de nu vigerende maatwerkvoorschriften van het MECC. Hiermee behoeft dit maatwerkvoorschrift geen aanpassing, zodat het MECC binnen de nu reeds geldende kaders kan blijven werken en geen sprake zal zijn van nieuwe beperkingen voor het MECC als gevolg van de komst van de EinsteinCampus.

Blijven voldoen aan het huidige maatwerkvoorschrift zal worden gerealiseerd met toepassing van een zogenaamde koude, onzuivere vliesgevel voor de geluidbelaste gevels van de EinsteinCampus. Op basis van de in het onderzoek aangegeven argumentatie wordt geconcludeerd dat met een nu voorziene opzet met een koude, onzuivere vliesgevel met een massa van circa 30 kg/m² op een afstand van circa 1,3 meter van de daadwerkelijke gevel voldoende reductie kan worden bereikt.

Het onderzoeksrapport van bureau Peutz is als separate bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

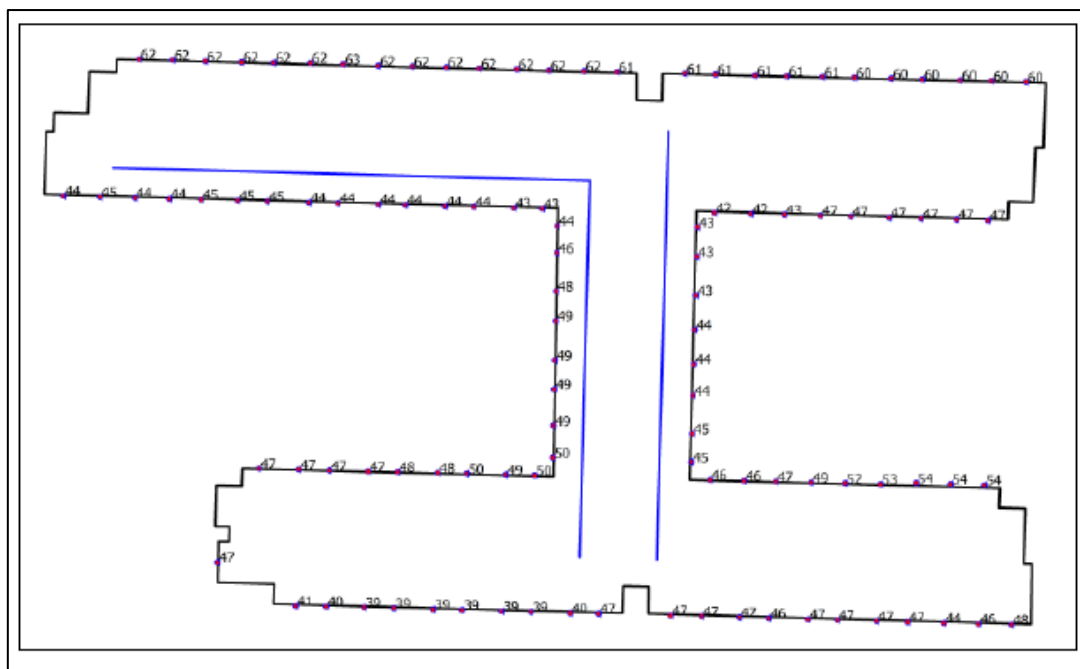


Akoestisch onderzoek geluidbelasting als gevolg van naastgelegen vestiging UM aan het Duboisdomein 30

Als gevolg van de activiteiten en installaties samenhangend met Duboisdomein 30 van Universiteit Maastricht (UM) worden ter plaatse van de geprojecteerde studentenhuysvesting aan het Duboisdomein 50 geluidniveaus verwacht die hoger zijn dan de voor UM geldende geluidgrenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Als gevolg daarvan zou UM beperkingen gaan ondervinden door de komst van de studentenhuysvesting. Onderzocht is middels welke maatregelen of aanpassingen aan de studentenhuysvesting deze beperkingen kunnen worden voorkomen.

Conclusie

Zoals op te maken uit de onderstaande afbeelding alsmede uit de rekenresultaten die als bijlage 2 bij het onderzoeksrapport zijn opgenomen, is inclusief het ten behoeve van de geluidimmissie van Duboisdomein 30 voorzien scherm C geen sprake meer van geluidbelastingen hoger dan 50 dB(A) aan het westelijke binnenhof, zodat door UM bij de studentenhuysvesting wordt voldaan aan de conform het Activiteitenbesluit geldende geluidnormering. Aldus zal UM aan het Duboisdomein 30 akoestisch geen beperkingen ondervinden van de komst van de studentenhuysvesting aan het Duboisdomein 50.



Geluidbelasting in etmaalwaarde bovenste bouwlaag

Het onderzoeksrapport van bureau Peutz (*Notitie geluidbelasting als gevolg van naastgelegen vestiging van Universiteit Maastricht aan het Duboisdomein 30, referentie LL/LL/KS/HA7552-2-NO-001, d.d. 29.06.2021*) is als separate bijlage 12 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.5.3 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de



omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wet basisnet van toepassing. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Bevb en de Revb worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Onderhavig plan

De projectlocatie ligt niet binnen de zone van een hogedrukgasleiding of een gemeentelijke weg. Ook ligt de projectlocatie niet binnen de zone van een risicovolle inrichting. Wel ligt de projectlocatie binnen zone 3 van een rijksweg, van een vaarweg en het spoor. Er kan worden volstaan met verantwoordingsniveau 3, conform de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Maastricht.

Verantwoording groepsrisico

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht-Eindhoven. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3a) aan de orde.

Verantwoording - verantwoordingsniveau 3a

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of



afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

2.5.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn onder titel 2 de Luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast.



Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan

Met de realisering van het onderhavige bouwplan worden 506 wooneenheden voor studenten gerealiseerd. In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien is er bij studentenhuysvesting sprake van een beduidend lagere verkeersintensiteit dan bij een reguliere vorm van wonen. Ook dient vermeld te worden dat in de huidige situatie binnen de projectlocatie een postsorteercentrum van PostNL aanwezig is. Een dergelijke functie kent een hogere verkeersaantrekkende werking dan de studentenhuysvestingsvoorziening die in het onderhavige plan wordt beoogd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

2.6 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft het aan hoe het invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.



Onderhavig plan

De projectlocatie maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed van de Maas waar paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet op van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg van hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

Recent is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is, zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming bij schade bij overstroming.

Infiltratieonderzoek

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door bureau Consul Infra een adviesrapport opgesteld met betrekking tot de infiltratie van het hemelwater binnen de projectlocatie. In het onderstaande worden de bevindingen uit het adviesrapport beschreven.

Rapport advies infiltratie Studentenhuisvesting Maastricht, Consul Infra, rapportnummer 20035 (status V2), d.d. 17.06.2020

Grondprofiel

Om te komen tot een geschikt infiltratievoorziening is de opbouw van de bodem ter plekke van de projectlocatie van belang. De bodemopbouw is weergegeven in het onderstaande kader (*bron: adviesrapport Consul Infra*):

Coördinaten:	177552, 316611 (RD)
Maaiveld:	48.03 m t.o.v. NAP
48.03 m - 45.30 m Hydrogeologische eenheid: Holocene afzettingen, complexe eenheid Lithologie: Complexe eenheid, bestaande uit een afwisseling van zandige klei, midden en fijn zand, klei en veen en een weinig grof zand	
45.30 m - 45.12 m Hydrogeologische eenheid: Formatie van Beegden, eerste zandige eenheid Lithologie: Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken k _s -waarde: $1.0E2 \leq k_h < 2.0E2$	
45.12 m - 43.02 m Hydrogeologische eenheid: Formatie van Beegden, tweede + derde zandige eenheid Lithologie: Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand, een spoor klei en kans op stenen, keien en blokken k _s -waarde: $2.0E2 \leq k_h < 1.0E9$ m/d kD-waarde: $2.5E2 \leq k_D < 5.0E2$ m ² /d	
43.02 m - 36.00 m Hydrogeologische eenheid: Formatie van Maastricht, kalksteeneenheid Lithologie: Kalksteen eenheid, bestaande uit kalksteen met weinig ingeschakelde vuursteenbanken kD-waarde: $5.0E2 \leq k_D < 1.0E3$ m ² /d	

Gegevens bodemopbouw

Grofweg bestaat de bodemopbouw ter plaatse van de projectlocatie van 0-0,8 meter uit zand, van 0,8 – 2,5 meter uit klei (leem) en daaronder tot op -6 meter uit grof grindig zand. Het grondwater wordt op circa 3,2 meter aangetroffen. De waterdoorlatendheid van de klei in de bovengrond is nihil. De waterdoorlatendheid van het zand daaronder is wel goed. De geconstateerde bodemopbouw komt globaal overeen met hetgeen is beschreven in BRO/REGIS II, versie 2.2.



Als men eenmaal in de laag van Beegden zit (2,80/3,00 meter beneden maaiveld) is de doorlatendheid 100 tot 200 m/dag, ook indien er grondwater zit. Er kan dus gesteld worden dat de infiltratievoorziening snel leeg zal zijn.

Berekening infiltratiekratten

De infiltratiekratten zijn berekend binnen 2 varianten (45 mm berging – 80 mm berging). Onderstaand is de uitwerking van deze berekening weergegeven (bron: adviesrapport Consul Infra):

Uitwerking infiltratiekratten 45 mm:

Berekening infiltratiekratten				
Projectnr:	20.035			
Project:	Studentenhuisvesting Maastricht			
Opdrachtgever:	Consul Infra			
Locatie:	Duboisdomein 50, Maastricht			
Datum:				
Bui-type:	T= 100	(45 mm)		
Opslag Klimaatscenario:	0 %			
Reductiefactor K-waarde:	0 %			
Invoerparameters				
Doorlatendheid bodem	10 m/d	=	0,006944 m/min	
Doorlatendheid wand	100 m/d	=	0,069444 m/min	
Afwaterend oppervlak	Type	Oppervl. m ²	Coëfficiënt	
	Asfalt/beton	0	1,00	
	Elementen	2060	1,00	
	Groen	0	0,00	
	Bebouwing	3970	1,00	
Afmeting kratten (b x l x h)		0,8	0,8	0,66 m ³
Tot. afm. infiltratie-element (b x l x h)		12	13,6	1,98 m ³
Max. vullingsgraad kratten		95%		
Max. leeglooptijd		24 uur		
Resultaten (berekening volgens statische methode)				
Buigegevens		Aanvoer	Afvoer	
Bui-duur [min.]	[mm]	[m ³]	Infiltratie [m ³]	Te bergen [m ³]
5	45	271,35	0	271,35
15	45	271,35	0	271,35
30	45	271,35	0	271,35
60	45	271,35	0	271,35
120	45	271,35	0	271,35
240	45	271,35	0	271,35
360	45	271,35	0	271,35
480	45	271,35	0	271,35
720	45	271,35	0	271,35
1440	45	271,35	0	271,35
Afwaterend oppervlak (theoretisch)		6030 m ²		
Benodigde bergingsinhoud		271,4 m ³		
Beschikbare berging in kratten		307,0 m ³	Voldoet	
Leeglooptijd berging		0,6 uur	Voldoet	
Aantal benodigde kratten		765 stuks		
Berging per m' sleuf		22,572 m ³		

Berekening infiltratiekratten 45 mm



Uitwerking infiltratiekratten 80 mm:

Berekening infiltratiekratten				
Projectnr:	20.048			
Project:	Studentenhuisvesting Maastricht			
Opdrachtgever:	Consul Infra			
Locatie:	Duboisdomein 50, Maastricht			
Datum:				
Bui-type:	80 mm			
Opslag Klimaatscenario:	0 %			
Reductiefactor K-waarde:	0 %			

Invoerparameters				
Doorlatendheid bodem	10 m/d	=	0,006944 m/min	
Doorlatendheid wand	100 m/d	=	0,069444 m/min	

Afwaterend oppervlak	Type	Oppervl. m2	Coëfficiënt
	Asfalt/beton	0	1,00
	Elementen	2060	1,00
	Groen	0	0,00
	Bebouwing	3970	1,00

Afmeting kratten (b x l x h)	0,8	0,8	0,66 m3
Tot. afm. infiltratie-element (b x l x h)	12	22,4	1,98 m3
Max. vullingsgraad kratten	95%		
Max. leegloopduur	24 uur		

Resultaten (berekening volgens statische methode)				
Buigegevens		Aanvoer	Afvoer	
Bui-duur [min.]	[mm]	[m3]	Infiltratie [m3]	Te bergen [m3]
5	80	482,4	0	482,4
15	80	482,4	0	482,4
30	80	482,4	0	482,4
60	80	482,4	0	482,4
120	80	482,4	0	482,4
240	80	482,4	0	482,4
360	80	482,4	0	482,4
480	80	482,4	0	482,4
720	80	482,4	0	482,4
1440	80	482,4	0	482,4

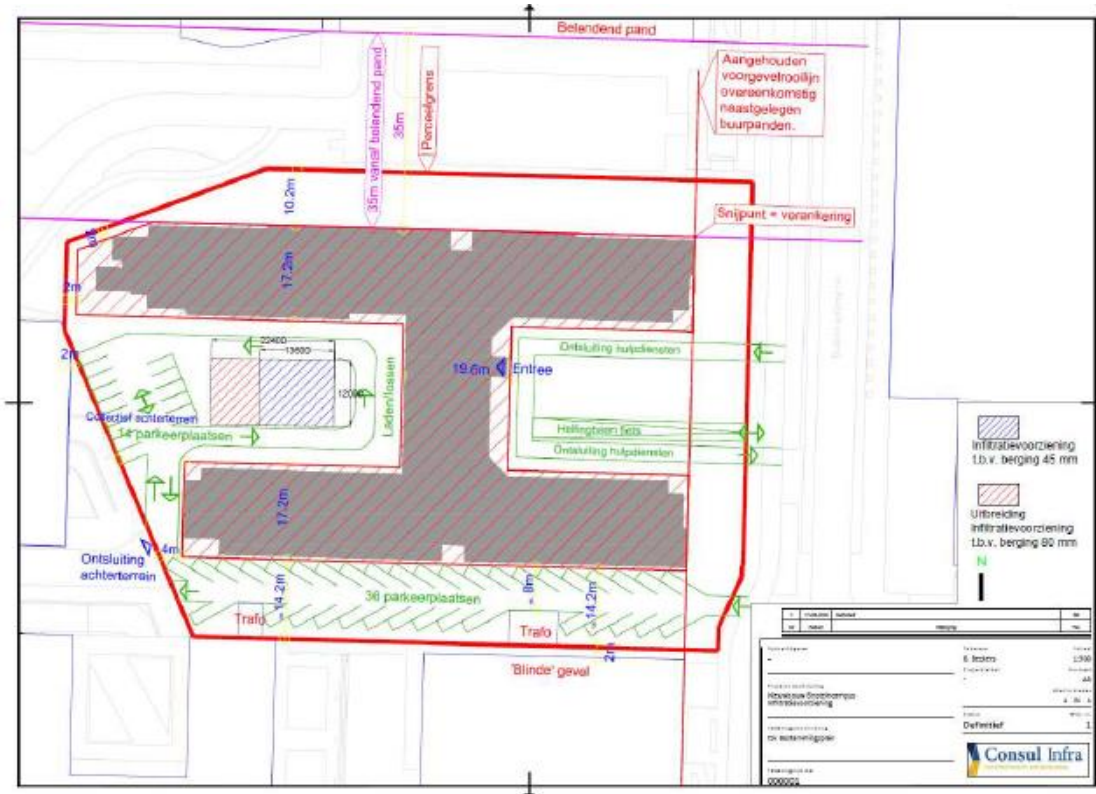
Afwaterend oppervlak (theoretisch)	6030 m2	
Benodigde bergingsinhoud	482,4 m3	
Beschikbare berging in kratten	505,6 m3	Voldoet
Leegloopduur berging	0,7 uur	Voldoet
Aantal benodigde kratten	1260 stuks	
Berging per m² sleuf	22,572 m3	

Berekening infiltratiekratten 80 mm



Ontwerp infiltratievoorziening

Op de onderstaande afbeelding is het schetsontwerp van de beoogde infiltratievoorziening weergegeven (bron: adviesrapport Consul Infra). Op deze tekening is de infiltratievoorziening globaal ingetekend. Middels de kleur rood is de berging 45 mm weergegeven en middel de kleur groen de berging 80 mm:



Schetsontwerp infiltratievoorziening

Er is gekozen voor één centrale infiltratievoorziening. Bij de realisering van deze infiltratievoorziening is het ambtelijk advies van het waterschap in acht genomen om deze voorziening te dimensioneren op 80 mm. Hiermee is de infiltratievoorziening toekomstbestendig en wordt rekening gehouden met zwaardere buien, waarvan verwacht wordt dat deze in de toekomst vaker zullen voorkomen.

Conform het stappenplan van de gemeente Maastricht gaat de voorkeur uit naar oppervlakkige afwatering, oftewel een bovengrondse voorziening zoals bijvoorbeeld een wadi. Dit is mogelijk, maar hierop dient de inrichting van het terrein te worden afgestemd. Dit dient in de nadere uitwerking te bekeken te worden.

Het onderzoeksrapport van Consul Infra is als separate bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.7 Archeologie

De Erfgoedwet bevat regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.



De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door ArcheoPro een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Archeologisch onderzoek Duboisdomein 50 Maastricht, gemeente Maastricht, ArcheoPro, rapportnummer 20039, mei 2020

Conclusies en aanbevelingen

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend voornamelijk uit de IJzertijd, maar ook Neolithicum, Bronstijd en Romeinse tijd kunnen niet uitgesloten worden. IJzertijd vondsten zijn bij diverse aanpalende nieuwbouwprojecten aangetroffen, waarbij de archeologische sporen bij het ziekenhuis rond de 47.5 + NAP lagen. Het plangebied ligt iets lager, maar de exacte diepteligging is onbekend. Deze zal waarschijnlijk rond de 47 + NAP liggen, maar dit moet met nader onderzoek vastgesteld worden. Het is heel aannemelijk dat binnen het plangebied sporen aangetroffen zullen worden uit de IJzertijd, gezien de vele vondsten in de direct aanpalende percelen. Verwacht kan worden dat kleine en grote afvalkuilen en mogelijk paalkuilen aangetroffen worden. Aangezien die sporen met prospectieve boor- en geofysische technieken niet op te sporen zijn in de gegeven omstandigheden, is het advies om direct proefsleuven aan te gaan leggen. Bij deze proefsleuven dient rekening gehouden te worden met een hoge vondstdichtheid bij nederzettingssporen.

De proefsleuven dienen als waarderend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden over het gehele plangebied, om de waarde van de archeologie en de diepteligging van de archeologie over het gehele plangebied vast te stellen. Deze resultaten worden naast de bouwplannen gelegd, zodat vastgesteld wordt waar de bouwplannen de archeologie verstoren. Daar waar de archeologie in conflict komt met de bouwplannen, wordt gekeken of planaanpassing mogelijk is of dat een opgraving noodzakelijk is, zodat een opgravingsplan gemaakt kan worden. De opgraving kan als doorstart van het waarderend onderzoek uitgevoerd worden. Voor de delen waar in situ conservering mogelijk is, zal geen opgraving noodzakelijk zijn. Voor de delen waar in situ conservering mogelijk is, zal geen opgraving noodzakelijk zijn. Hier wordt in de projectplanning rekening mee gehouden.

Voor het waarderend proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) gemaakt te worden conform BRL 4000/KNA 4.1 protocol 4003, IVO-P. Omdat er rekening gehouden moet worden met een doorstart naar een opgraving dient het PvE ook een doorstartclausule te bevatten die betrekking heeft op een opgraving conform BRL 4000/KNA 4.1 protocol 4004.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11.

Het onderzoeksrapport van ArcheoPro is als separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



2.8 Flora en Fauna

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavig plan is door bureau Ecolybrum een quickscan ecologische waarden uitgevoerd. De conclusies die uit beide onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het navolgende beschreven.

Quickscan ecologische waarden

Quickscan ecologische waarden sloop en nieuwbouw Duboisdomein 50 te Maastricht, Ecolybrum, rapportnummer 20-641, d.d. 16.04.2020

Conclusie

Uit de uitgevoerde quickscan zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- er zijn geen mogelijke nestlocaties van gierzwaluw, huismus en huiszwaluw aanwezig, omdat er geen geschikte invliegopeningen en broedplekken zijn aangetroffen;
- het aspect flora en fauna vormt hoogstwaarschijnlijk (afhankelijk van de uitkomsten van het vleermuisonderzoek) geen belemmering voor de realisering van het plan. Mogelijk dient een vergunning Wet natuurbescherming soortenbescherming te worden aangevraagd;
- er zijn meerder geschikte invliegopeningen aanwezig voor vleermuizen om als vaste rust- en verblijfplaats te dienen. Primair jachtgebied en essentiële vliegroutes van vleermuizen zijn echter niet ontwikkeld of aanwezig. Effecten op vleermuizen (verblijfplaatsen) zijn op voorhand dan ook niet geheel uit te sluiten;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten, zoals planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat het noodzakelijk is om een vleermuisonderzoek uit te voeren ten einde vastgesteld te krijgen of de bebouwing als vaste rust- en verblijfplaats dienst doet en indien dit het geval is, moet een vergunning Wet natuurbescherming (onderdeel soortenbescherming) verkregen worden voor de sloop. Voor minder zeldzame vleermuissoorten is deze te verkrijgen;
- voor de overige soortgroepen geldt dat er geen knelpunten optreden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het onderzoeksrapport van Ecolybrum is als separate bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

Berekening stikstofdepositie (AERIUS-calculatie)

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Kompas een stikstofberekening uitgevoerd, waarbij is gekeken naar zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase. In het onderstaande zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Stikstofdepositieberekening studentenhuisvesting Einstein Maastricht, Kompas, rapportnummer 20036, d.d. 01.12.2020

Anleiding

Door bureau Kompas is een stikstofcalculatie uitgevoerd. Van de juridisch-planologische verankering van het initiatief dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Het doel van de calculatie is toetsing van effecten op Natura2000-gebieden. Het project betreft de nieuwbouw van een studentenhuisvesting met 506 studentenwoningen. Momenteel is een bedrijfspand op het perceel gevestigd.



Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura2000-gebieden berekend en getoetst. Aan de hand van de toetsing wordt duidelijk of het plan significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Het bouwplan is gemodelleerd in het overheidsprogramma 'Aerius-calculator'. In deze calculator zijn alleen Natura2000-gebieden in Nederland weergegeven. In de uitgevoerde berekening zijn alle Natura2000-gebieden binnen een straal van 25 kilometer gehanteerd.

Voortoets

Bij de voortoets draait het om de vraag of sprake kan zijn van significante gevolgen met betrekking tot stikstofuitstoot. De significantie van de gevolgen voor een Natura2000-gebied wordt afgezet tegen de instandhoudingsdoelstellingen. De instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in het aanwijzingsbesluit en zijn uitgewerkt in het beheerplan voor het betreffende Natura2000-gebied. Wanneer het plan gevolgen heeft voor een Natura2000-gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen daarvan niet in gevaar brengt, zijn significante gevolgen uitgesloten. De stikstofemissies worden in deze voortoets per bron bepaald. Omdat de bouw- en gebruiksfase allebei deel uitmaken van het project, wordt voor beide fases bepaald hoeveel stikstofemissies er mogelijk effect hebben op Natura2000-gebieden. Voor zowel de bouwfase alsmede de gebruiksfase is een separate berekening gemaakt in de Aerius-calculator.

Bouwfase

Voor de bouwfase wordt gerekend met een 'worst case scenario'. Tijdens de sloop- en bouwphase van het project zullen er stikstofverbindingen uitgestoten worden bouwkransen, aggregaten en verkeersbewegingen van personeel en leveranciers. De bouwphase is gepland gedurende een jaar.

De verwachte verkeersstromen tijdens de bouw zijn onderstaand weergegeven:

- 10 voertuigbewegingen (werkbussen) per dag gedurende 10 weken ten behoeve van de sloop van het bestaande pand;
- 10 voertuigbewegingen (zware vrachtwagens) per dag gedurende 10 weken ten behoeve van sloopafval;
- personeel: 12 voertuigbewegingen (werkbussen) per dag gedurende een jaar;
- middelzwaar vrachtverkeer: 10 verkeersbewegingen (vrachtwagens) per dag gedurende een jaar;
- graafmachines ten behoeve van de sloop, met een totaal brandstofgebruik van 4.500 liter;
- graafmachines ten behoeve van de nieuwbouw, met een totaal brandstofgebruik van 2.000 liter;
- hijskraan ten behoeve van de nieuwbouw, met een totaal brandstofgebruik van 1.500 liter.

Bovenstaand bouwverkeer is in de Aerius-calculator ingevuld als lijnbron. De verkeersbewegingen vinden plaats vanaf de afrit van de N278 tot aan de planlocatie en weer terug tot aan de oprit van de N278, waar het bouwverkeer opgaat in het heersend verkeersbeeld.

Realisatiefase

Voor de realisatiefase zijn meerdere bronnen relevant voor de stikstofuitstoot. De volgende bronnen resulteren in de stikstofuitstoot van een woning:

- stookinstallaties op gas (niet aanwezig vanwege de duurzaamheidsambities);
- verkeersaantrekkende werking.

Stookinstallaties op gas

Het project kent hoge duurzaamheidsambities. Vanwege de hoge ambities zal in het pand geen nieuwe gasaansluiting worden voorzien. De warmteopwekking en warmtapwaterleiding wordt 'all electric' gerealiseerd. Hierdoor zal er geen uitstoot zijn door toegepaste stookinstallaties op gas.



Verkeersbewegingen

Aangezien het een afwijking van het bestemmingsplan betreft wordt voor de bouwfase gerekend met het 'worst case scenario'. De stikstofuitstoot zal voortkomen uit het verkeer naar en vanaf de studentenhuysvesting. Aangezien het plan een studentenhuysvesting betreft zullen de verkeersbewegingen bepaald worden aan de hand van het aantal benodigde parkeerplaatsen. In het plan worden 152 parkeerplaatsen voorzien. Het aantal verkeersbewegingen wordt bepaald conform CROW-normeringen. Het aantal verkeersbewegingen is het aantal parkeerplekken vermenigvuldigd met 2,67 (conform CROW). Dit resulteert in 406 verkeersbewegingen/etmaal (licht verkeer).

De verkeersbewegingen zijn genomen vanaf de planlocatie tot aan de oprit van de N278, waar het planverkeer opgaat in het heersend verkeersbeeld.

Berekeningen

Met behulp van het rekenprogramma Aerijs-calculator is de depositiebijdrage vanwege de beoogde situatie berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura2000-gebieden. In de bijlage behorende bij de onderzoeksrapportage zijn de berekeningen van de bouwphase en de gebruiksfase weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie van beide fases 0,00 mol/N/ha/jaar is. Hierdoor zijn de volgende stappen uit de beslisboom, zoals intern salderen of een ecologische voortoets, niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie van beide fases niet meer bijdraagt dan 0,00 mol H/ha/jaar. Het plan zal geen significante effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura2000-gebieden. Naar aanleiding van de voortoets kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het onderzoeksrapport van bureau Kompas is als separate bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.9 Overige milieuaspecten

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van trillingsgevoelige objecten. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

Onderhavig bouwplan voorziet in de realisering van een lichthindergevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig die lichthinder veroorzaken (zoals bijvoorbeeld een verlicht sportterrein). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Het initiatief betreft de realisering van studentenwoningen. Een (studenten)woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.



2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een studentenhuisvestingsvoorziening op het perceel aan het Duboisdomein 50. Op het perceel is thans een sterk verouderd en in slechte bouwkundige staat verkerend bedrijfsgebouw aanwezig. Dit gebouw wordt gesloopt en vervangen door een modern gebouw van hoge architectonische en bouwkundige kwaliteit. Door de realisering van het onderhavige plan vindt een sterke verbetering plaats van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Ten behoeve van het parkeren door de studenten worden op het terrein 50 parkeerplaatsen aangelegd. Tevens worden 110 parkeerabonnementen afgenomen bij congrescentrum MECC, waardoor het plan geen parkeeroverlast zal veroorzaken in de omgeving.

2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie/omgevingsdialoog

Gedurende het voortraject van onderhavig plan heeft in oktober 2020 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden met de gebiedspartners. Deze zijn geïnformeerd over voorgenomen plannen. Tevens zijn op 21 december 2020 direct omwonenden geïnformeerd middels een informatiebrief. Hierbij is afgesproken dat voor de indiening van de omgevingsvergunning informatie gedeeld zou worden over de uiteindelijke plannen. Middels een voorgenomen informatiebijeenkomst op 20 juli 2021 zullen de plannen worden toegelicht en is er ruimte voor het stellen van vragen. Middels deze procedure wordt de directe omgeving op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Procedure

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnengekomen van het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. Deze reacties hebben geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing. De reacties zijn als bijlage opgenomen bij de omgevingsvergunning.

Zienswijze

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 17 december 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om het ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen. De zienswijze is opgenomen als bijlage bij de omgevingsvergunning.

2.12 Economische 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 (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Het onderhavige plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is derhalve noodzakelijk.



3 Motivering

Urban Developers is voornemens op het perceel aan het Duboisdomein 50 te Maastricht een voorziening voor de huisvesting van studenten te realiseren. Op het perceel is thans een postsorteercentrum van PostNL gevestigd. Deze functie komt te vervallen en de aanwezige bebouwing wordt geëmoveerd. De beoogde studentenhuysvestingsvoorziening biedt plaats aan 506 studenten.

Het initiatief is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Zuidoost' (vastgesteld d.d. 18.06.2013). in dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Gemengd-1'. Deze gronden zijn primair bestemd voor het vestigen van kantoren en bedrijven van milieucategorie 1 en 2 (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijven en risicovolle inrichtingen). Het realiseren en in gebruik hebben van voorzieningen ten behoeve van studentenhuysvesting is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'studentenhuysvesting' (sth). Deze aanduiding is ter plaatse van de onderhavige projectlocatie niet aangegeven op de verbeelding. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het beoogde initiatief derhalve niet toegestaan.

De gemeente Maastricht wil de realisering van de beoogde studentenhuysvesting mogelijk maken door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./ 2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo, waarmee van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo (projectafwijakingsbesluit).

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan aan de Duboisdomein 50 te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning

