



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Urban Developers B.V.
t.a.v. de heer M.J. Huis
Kieler Bocht 9
9723 JA GRONINGEN

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
21 juli 2021

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
B.P.M. Kicken

DOORKIESNUMMER
043 3504490

ONZE REFERENTIE
20-2143WB

E-MAILADRES
bart.kicken@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 3504448

Uw OLO-nummer
5604097

ONDERWERP:
Begeleidende brief bij omgevingsvergunning

VERZONDEN:

21 JULI 2021

Beste heer Huis,

Op 16 november 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Duboisdomein 50 te Maastricht ontvangen. Uw aanvraag is geregistreerd onder referentienummer 20-2143WB. De aanvraag gaat over het wijzigen van de bestemming naar studentenhuysvesting en omvat de volgende activiteit:

- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Waarom ontvangt u deze brief?

Het college heeft besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften en aanbevelingen verbonden. U moet de vergunning en de bijbehorende bijlagen goed door lezen. Dit kan misverstanden voorkomen.

In het hoofdstuk **Voorschriften** staan de voorschriften die verbonden zijn aan deze omgevingsvergunning. U moet deze voorschriften naleven. Met de aanbevelingen, beschreven in het hoofdstuk **Aanbevelingen**, moet u rekening houden.

Als u tijdens de uitvoering van uw project wijzigingen wilt doorvoeren dan moet u tijdig en vooraf de gemeente om goedkeuring vragen. Het kan zijn dat u dan een nieuwe vergunning nodig heeft.

Doorgeven start, einde en ingebruikname werkzaamheden

U moet de start, het einde en de ingebruikname van uw project bij de gemeente melden. Dit kan door een mail te sturen onder vermelding van: de start-, eind- of datum ingebruikname van het bouwwerk, referentienummer (20-2143WB) en het adres van de werkzaamheden, naar centraalpunt@maastricht.nl.



DATUM
14 juli 2021

Burgerlijk wetboek

Naast de omgevingsvergunning moet u rekening houden met de belangen van uw burens en omwonenden.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het uitvoeren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen nodig. Zonder deze toestemmingen is uitvoering van uw project wellicht niet mogelijk. Zo kan het zijn dat u een vergunning/ontheffing nodig heeft van de provincie op grond van de Wet natuurbescherming.

Betaling leges

Vanaf het moment dat u een omgevingsvergunning heeft ingediend, zijn legeskosten verschuldigd. De aanvrager ontvangt daarvoor, op een later moment, een aparte rekening.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op de website www.officiële bekendmakingen.nl.

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer B.P.M. Kicken, email bart.kicken@maastricht.nl of telefoonnummer 043 3504490.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

B.P.M. Kicken
Medewerker Vergunnen Wabo

Afschrift versturen aan:

B.V. Mathieu Bruls architect
t.a.v. de heer M.M.L.A. Bruls
Alexander Battalaan 51
6221 CB Maastricht

Boels Zanders
t.a.v. de heer X.P.C. Wijnands
Postbus 1750
6201 BT Maastricht

Waterschap Limburg
t.a.v. dhr R. Janssen
Postbus 2207
6040 CC Roermond

Rijkswaterstaat afd NOV
t.a.v. dhr Van Rooij
Postbus 25
6200 MA Maastricht



Verzonden:

21 JULI 2021

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Omgevingsvergunning

Aanvrager:
Urban Developers B.V.
t.a.v. de heer M.J. Huis
Kieler Bocht 9
9723 JA GRONINGEN

Locatie: Duboisdomein 50 te Maastricht
Omschrijving: het wijzigen van de functie naar
studentenhuisvesting

Uw OLOnummer: 5604097
Onze referentie: 20-2143WB
Datum: 21 juli 2021

Aantal bijlagen: 19



DATUM
21 juli 2021

Inhoudsopgave

Besluit	3
Aanvraag	3
Besluit.....	3
Beroep	4
Procedure Omgevingsvergunning	5
Gegevens aanvrager.....	5
Projectbeschrijving	5
Ontvankelijkheid en opschorting procedure	5
Totstandkomingsprocedure.....	5
Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen.....	5
Overwegingen.....	6
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	6
Voorschriften	15
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	15
Aanbevelingen	17
het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)	17



DATUM
21 juli 2021

Besluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 16 november 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Urban Developers B.V.. Het betreft het wijzigen van de functie naar studentenhuisvesting aan Duboisdomein 50 te Maastricht. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20-2143WB.

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 16 december 2020 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 17 december 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerpbesluit.

Binnen de genoemde termijn zijn zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten, gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van dit besluit.

De onderstaande aangevraagde activiteit wordt verleend:

- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

B.P.M. Kicken
Medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
21 juli 2021

Beroep

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 6:8, 4^e lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een beroepschrift indienen met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. De beroepstermijn bedraagt zes weken.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift dient gericht te worden aan de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan op te schorten kan om een voorlopige voorziening worden verzocht. Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift/verzoek om voorlopige voorziening is een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep instellen en/of verzoeken om een voorlopige voorziening bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



DATUM
21 juli 2021

Procedure Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo is op 16 november 2020 ingediend door B.V. Mathieu Bruls architect namens Urban Developers B.V.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: het wijzigen van de functie naar studentenhuisvesting. Gelet op deze omschrijving wordt vergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Ontvankelijkheid en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

De volgende aangevraagde activiteit is dan ook ontvankelijk en wordt in behandeling genomen;

- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Totstandkomingsprocedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van 17 december 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van dit ontwerpbesluit.

Binnen de genoemde termijn zijn zienswijzen ingediend. Voor de zienswijzen en de bijbehorende reacties wordt verwezen naar bijlage '20-2143WB Zienswijze rapportage'.

Adviezen en/of Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen/instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor is geen wettelijk advies noodzakelijk.



DATUM
21 juli 2021

Overwegingen

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

De aanvraag heeft betrekking op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Dit is geregeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Toetsing

Het plan betreft het realiseren van een voorziening voor de huisvesting van studenten. Op het perceel is nu een voormalig postsorteercentrum van PostNL gevestigd. Nu deze functie is komen te vervallen worden de aanwezige bebouwingen geamoveerd. De beoogde studentenhuysvestingsvoorziening voorziet in 506 zelfstandige studentenwoningen. Daarnaast worden diverse ondersteunende functies in het gebouw ondergebracht, o.a. kleinschalige sportfaciliteiten, ontmoetingsplekken etc.

Het pand is gelegen in het bestemmingsplan Maastricht Zuidoost, facetbestemmingsplan Parkeren, facetbestemmingsplan Short Stay, facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting en facetbestemmingsplan Cultuurhistorie.

Toetsing bestemmingsplan Maastricht Zuidoost

Het plan is in strijd met artikel 7.1 van het onderhavige bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming Gemengd-1 niet gewoond mag worden. Daarnaast is het plan in strijd met artikel 7.2.1, omdat de nieuwbouw niet is gelegen binnen het onderhavige bouwvlak en omdat nieuwbouw ter plaatse niet is toegestaan.

Toetsing facetbestemmingsplan Parkeren

Het plan heeft in de nieuwe toestand een parkeerbehoefte van $506 \times 0,3 = 151,8$, afgerond in totaal 152 parkeerplaatsen. Aangezien op eigen terrein 50 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden, is het plan in strijd met het facetbestemmingsplan Parkeren. Hiermee wordt niet voldaan aan de parkeerbehoefte van 152 parkeerplaatsen die volgt uit de parkeernormen Maastricht 2017. Het tekort bedraagt 102 parkeerplaatsen.

Toetsing facetbestemmingsplan Short Stay, facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting en facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

Het plan is niet in strijd met onderhavige bestemmingsplannen, omdat er geen sprake is van short stay, het splitsen of omzetten van bestaande woningen of van monumenten danwel andere cultuurhistorische bescherming.

Procedure

Medewerking aan de afwijking van de vigerende bestemmingsplannen Maastricht Zuidoost en Parkeren is mogelijk door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c. in combinatie met artikel 2.12, eerste lid, onder a., sub 3 van de Wabo. Dit is het projectafwijkingbesluit.

Als onderdeel van de genoemde procedure is een 'ruimtelijke onderbouwing' opgesteld, deze is bijgevoegd met de daarbij behorende stukken. Via de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Er is bij dit projectafwijkingbesluit geen besluitvorming meer vereist van de gemeenteraad, omdat de raad op 28 juni 2011 besloten heeft dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist als het gaat om zaken waarover de raad reeds een positief besluit heeft genomen. Dat laatste is hier aan de orde. De gemeenteraad heeft op 25 juni 2019 de nieuwe Woonprogrammering



DATUM
21 juli 2021

Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024 vastgesteld. Hierbij is door de raad besloten om Randwyck aan te wijzen als een gebied voor grootschalige huisvesting voor studenten. De raad is via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van deze mogelijke planontwikkeling.

De planontwikkeling past binnen de in november 2014 vastgestelde structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus en ook de recent vastgestelde Omgevingsvisie 2040 onderstreept het belang van deze ontwikkelplek voor stad en regio.

Er is sprake van een grexplan en er is een anterieure overeenkomst vastgesteld, waarbij ook planschadeafwenteling op de ontwikkelaar wordt geregeld.

Conclusie

Op basis van navolgende overwegingen en alle belangen afwegende wordt medewerking verleend aan de betreffende afwijkingsprocedure.

Overwegingen

Wonen

Herontwikkeling/herbestemming postsorteercentrum in Randwyck tot EU Campus.

Voorwaarden voor een lokaal en regionaal (regio Maastricht en Mergelland) akkoord:

1. Het wordt een grootschalige studentencampus. Studentenhuisvesting past in onze wens om een fors aandeel van het programma studentenhuisvesting in Randwyck te realiseren. Pand ligt bovendien niet op een locatie die gevoelig is voor bestaande woonfuncties in Randwyck. Er is in het beleid geen formele bovengrens qua aantallen eenheden in grootschalige complexen. Aantal van 400+ is fors, maar niet onacceptabel in dat deelgebied van Randwyck.
2. Variatie aan oppervlakte grootte en daardoor huurprijs niveaus. Qua programma gaat het plan daarvan uit. Kwaliteit en betaalbaarheid kunnen hierbij hand in hand gaan. Onder punt 8 komen wij nog op eisen betaalbaarheid terug.
3. In de woon- en leefomgeving van de toekomstige bewoners van EU campus komen ook sportvoorzieningen.
4. Locatie ligt in een stedelijk woonmilieu gelegen bij een OV-knooppunt. De locatie en de realisatie van (on)zelfstandige studenteneenheden sluiten goed aan respectievelijk passen in het concept realisatie Maastricht Health Campus.
5. Met aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is de planschade afwenteling opgenomen en daarin is opgenomen dat men zich bij zelfstandige woningen verbindt aan het gebruikmaken van campuscontracten en de overige eisen die gesteld worden in de Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019-2024.
6. De zelfstandige woningen uitsluitend beschikbaar zijn voor studenten gedurende de periode van aantoonbare inschrijving tot maximaal één jaar na uitschrijven aan de onderwijsinstelling. Dit is privaatrechtelijk verankerd in een overeenkomst of zogeheten campuscontract.
7. Een student is iemand die een opleiding volgt aan universiteit of hogeschool, hiertoe het gehele studieprogramma doorloopt en aantoonbaar staat ingeschreven aan een in Nederland, België of Duitsland gevestigde onderwijsinstelling, niet zijnde een extraneus of een contractstudent.



DATUM
21 juli 2021

8. Eisen betaalbaarheid. Voor de begrenzing van de huren is hieronder aangesloten bij de uitkomsten van de Landelijke Woonmonitor Studentenhuisvesting. Om de kosten voor gas, licht en water te berekenen is gebruik gemaakt van de normbedragen van het NIBUD. Omgerekend naar een 1 persoons-huishouden komt deze organisatie uit op een gemiddeld normbedrag van € 75 per maand.
 - Zelfstandige wooneenheden. Minimaal 15 m² (conform Bouwbesluit; voor andere doelgroepen is minimum 18 m²; bij gemengde wooncomplexen gaan wij uit van 18 m²). Totale huur per maand € 530: € 455 huur incl. overige servicekosten en € 75 gebruikskosten gas, licht en water.
 - Onzelfstandige wooneenheden/kamers. Minimaal 5 m² conform Bouwbesluit. Totale huur per maand € 390: € 315 huur incl. overige servicekosten en € 75 gebruikskosten gas, licht en water.
9. Hanteren van de parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per (on)zelfstandige studenteneenheid op grond van parkeernormen 2017.
10. Bouwbesluit vermeldt 1,5 m² als te hanteren m² ten behoeve van fietsenstallingen per studentenwoning.

Conclusie advies Wonen:

Er wordt ingestemd met onderhavige vergunningsaanvraag.

Economie

Akkoord met het ontwikkelen van studenteneenheden op deze specifieke locatie in Randwyck Noord. Het pand ligt aan het zogenoemde 'campuspad', levendigheid hierlangs is wenselijk. Belangrijk is dat er geen regulier kantoorpand verdwijnt in dit kantoorconcentratiegebied. Studenteneenheden sluiten goed aan bij de Maastricht Health Campus en zij dragen bij aan meer levendigheid gedurende de hele dag.

Ruimtelijk advies

Stedenbouwkundig Advies Studentenhuisvesting Duboisdomein

Planologisch

Stedenbouw is akkoord met de functiewijziging om studentenhuisvesting te realiseren op deze locatie. Randwyck is aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van grootschalige studentenhuisvesting. Studenten kunnen voor levendigheid en diversiteit gaan zorgen in dit gebied, ook buiten kantooruren. Er ligt een directe relatie met de gebouwen van de universiteit en het academisch ziekenhuis.

Structuurvisie

De structuurvisie Brightlands MHC is van invloed op de randvoorwaarden voor ontwikkeling op deze locatie. In deze structuurvisie is een nieuwe, gelijkvloerse, ontsluiting opgenomen op de John F. Kennedyingel. Deze nieuwe ontsluiting takt aan op een nieuwe laan die wordt opgespannen tussen de Limburglaan aan de westzijde en het Duboisdomein aan de oostzijde. Deze nieuwe laan zal gelegen zijn aan (en deels over) de noordzijde van de bouwlocatie. Om deze laan, inclusief een vrij liggend voet- en fietspad, in de toekomst te kunnen realiseren is een minimale afstand van 35 m. vereist tussen het nieuwe studentencomplex en het huidige gebouw van de Universiteit ("de Limburger").

Ruimtelijke context en inpassing

De context van de locatie bestaat uit aanwezige bedrijven, kantoren en de hallen van het Mecc. Een omgeving met een grootschalig en een anoniem karakter. Het realiseren van studentenhuisvesting in deze omgeving draagt bij aan een overgangszone met een eigen identiteit. De hoogte van het gebouw sluit aan op de hoogte van de kantoorgebouwen aan de zuidzijde. (5 woonlagen hebben eenzelfde hoogte als 4 kantoorlagen.)



DATUM
21 juli 2021

De bestaande rooilijn aan de zijde van het Duboisdomein moet worden aangehouden. Evenals de rooilijn aan de noordzijde die bepaald door de minimale afstand van de nieuwbouw tot de Limburger (35m.) in relatie tot de nieuwe laan.

Geluidsscherm

De geluidsoverlast die door het Mecc kan worden veroorzaakt heeft een grote invloed op het bouwplan. Het geluidsniveau is zodanig hoog dat ervoor gekozen is om een vliesgevel voor een groot deel van de woonunits aan te brengen, dat op 1,35 meter van de gevel wordt gerealiseerd.

Daarnaast worden er geluidsschermen op het dak toegevoegd, ten behoeve van de geluidwering als gevolg van de naast gelegen bedrijfsvoering, Duboisdomein 30, waarmee kan worden ingestemd. Deze zijn terug gelegen vanaf de gevels en ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Conclusie

Stedenbouw kan instemmen met voorliggende vergunningsaanvraag.

Groen, natuur en landschap

Wet natuurbescherming gebieden (stikstof):

Uit de aangeleverde natuurrapportage blijkt, dat er geen vergunningplicht Wet Natuurbescherming (stikstof) is in zowel de sloop/bouwphase als ook in de gebruiksfase.

Wet natuurbescherming soorten:

In het kader van de voorliggende vergunningaanvraag is er vanuit de soortenbescherming geen bezwaar om hier medewerking aan te verlenen.

Verkeer/parkeren

Parkeerbalans (B-zone)

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren.

Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2017 (meest recent).

Het plan zorgt voor een toename in de parkeerbehoefte van $(506 \times 0,3 =) 152$ parkeerplaatsen.

Er worden 52 plaatsen op eigen terrein voorzien en voor minimaal 110 parkeerplaatsen (bezoekersdeel) worden parkeerplaatsen gehuurd bij het Mecc. Hiervoor worden huurovereenkomsten gesloten van (minimaal) 10 jaar.

Verkeersaantrekkende werking

Er is geen sprake van een onevenredige toename in de verkeersaantrekkende werking.

Bevoorrading

Voorzien via de Leidenlaan, volgens principe vooruit inrijden en ook weer vooruit uitrijden.

Fietsstallen

Het stallen van de fietsen wordt in de kelder opgelost.

Samengevat kan Verkeer/parkeren instemmen met onderhavige vergunningsaanvraag.

Verstoring

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor verkeersgeluid, zijnde spoorweg-, wegeverkeer en scheepvaartverkeer alsook luchtverkeer op grond van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Cumulatie van geluid (wegverkeer en industrielawaai) is derhalve ook niet aan de orde, aangezien voor wegverkeer de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.



DATUM
21 juli 2021

Met betrekking tot luchtkwaliteit en externe veiligheid worden de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing onderschreven.

RUD-ZL

Uit de beoordeling van de RUD ZL blijkt dat, uitgaande van de uitgangspunten en overeengekomen aanpak, dat onderhavige project inpasbaar is ten aanzien van het geluid van het naastgelegen Mecc en van de naast gelegen bedrijfsvoering op Duboisdomein 30, voor zover de, bouwkundige en technische, verdere uitwerkingen van het project de vereiste gevelweringen hebben (in onderhavige geval heeft dit voornamelijk betrekking op de vliesgevel. Dit zal conform de overeengekomen aanpak verder worden uitgewerkt in de bouwkundige fase (fase II van de aanvraag c.q. de aparte aanvraag voor de activiteit bouwen). De RUD ZL wijst hiervoor, in haar laatste advies van 15 oktober 2020 (e-mail met als titel: 'Beoordeling twee Ak. rapporten Duboisdomein Maastricht', inclusief bijlage) naar het eerder uitgebracht advies van 2 oktober 2020. Hierin is onder meer opgenomen dat de aanvrager alsnog de technische detaillering zal moeten aanleveren (in fase II van de aanvraag cq. bij de aparte aanvraag bouwen), waarbij wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen die het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt ten aanzien van de activiteiten van het Mecc. De hieruit volgende verdere detaillering in akoestische maatregelen en voorzieningen zal duidelijk moeten volgen uit het aanvullend akoestisch rapport en het bestek, behorende bij de tekeningen van de aanvraag.

Bovendien is als uitgangspunt aangenomen door de aanvrager dat het studentencomplex geen noemenswaardig invloed heeft op de omgeving en dat het studentencomplex niet valt onder de definitie van een 'inrichting' conform de Wet milieubeheer. In geval dit bij de uitwerking in fase II wel zou blijken zullen zo nodig aanvullende maatregelen en/of voorzieningen worden getroffen om de invloed van het studentencomplex te beperken tot een niet milieuhygiënisch niet relevant en zal dit alsnog in de motivering extra aandacht moeten krijgen en beoordeeld moeten worden. In fase II zal tevens beoordeeld worden in hoeverre er aanvullende voorwaarden noodzakelijk zijn, zoals referentiepunten voor het Mecc. Indien de vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen op niet ondergeschikte punten blijkt af te wijken van de onderhavige omgevingsvergunning is bovendien voor die afwijkingen een nieuwe omgevingsvergunning voor planologisch strijd gebruik nodig.

Bodem

Op basis van de nu beschikbare analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de geplande ontwikkeling. Geen bezwaar tegen onderhavig project.

Archeologie

Rapportbeoordeling en selectiebesluit CE - Archeologie

Locatie: Duboisdomein 50

Archeologische beleidszone: A

50-meter zone bekende vindplaatsen ja

Rijksmonumentale status archeologie: Geen

Werkzaamheden: Bouw studentenwoningen, boomplant,

Registratienummer: 20-0011QS

Registratienummer archeologie: GMA780

Rapportage archeologisch onderzoek: Orbons (2020) Duboisdomein 50, Maastricht, Gemeente Maastricht. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, ArcheoPro Archeologisch rapport 20039.

Versienummer beoordeeld document: conceptversie 06-05-2020

Type(n) onderzoek Bureauonderzoek (BRL 4000 / KNA 4.1, protocol 4002)

Datum aanlevering rapportage bij team archeologie: 7-5-2020

Datum beoordeling: 13-5-2020

Termijn voor aanpassing: Binnen 4 weken.



DATUM
21 juli 2021

Beoordelingskader

De rapportage wordt beoordeeld conform de KNA 4.1 (BRL4000), protocol 4002.

Het selectieadvies wordt beoordeeld conform de Erfgoedverordening (2014) en de beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012. Het selectiebesluit is onderaan dit document opgenomen.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische waarden niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota 'Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012' in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren aan de gemeente.

Aanleiding en doelstelling beoordeeld onderzoek

Maastricht Duboisdomein 50 bestaat het voornemen studentenwoningen te bouwen. Het terrein is momenteel in gebruik als parkeerplaats en deels bebouwd. Gezien de omvang van de planlocatie is, conform het beleid van de gemeente Maastricht, archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden noodzakelijk.

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied.

Zodoende kan vastgesteld worden of er een gerede kans bestaat dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn, die zonder onderzoek door de voorgenomen bodemingrepen verloren zouden gaan.

Als de archeologische potentie goed in beeld is gebracht, kan het bevoegd gezag een weloverwogen besluit over eventueel vervolgonderzoek nemen. Dit kan de vorm hebben van een proefsleuvenonderzoek, eventueel gevolgd door een definitieve opgraving of een archeologische begeleiding van de werkzaamheden.

Samenvatting van het gerapporteerde archeologisch onderzoek

(Deze samenvatting is zonder aanpassingen overgenomen uit de in deze beoordeling behandelde rapportage).

In april 2020 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein aan de Duboisdomein 50, Maastricht.

Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O), bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied en 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 die archeologische sporen altijd rond de 47.5 m _NAP zaten. Het plangebied ligt op deze zelfde hoogte, het is dan ook heel aannemelijk dat binnen het plangebied ook sporen aangetroffen zullen worden van de ijzertijd. Het betreft kleine en grote afvalkuilen, mogelijk paalkuilen. 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 nederzettginssporen.



DATUM
21 juli 2021

De proefsleuven dienen plaats te vinden in de locatie waar dieper gegraven wordt dan de bouwvoor. Dit is in ieder geval de uit te graven kelder (Rode deel in figuur 2). Het oranje en beperkt het groene deel zal ook onderzocht moeten worden indien de resultaten van het rode deel daar aanleiding toe geven.

Voor de rest van het terrein zijn de bodemingrepen nog niet bekend. Als die ingrepen beperkt blijven tot een enkel kabelsleuf, dan is het aan te bevelen deze werkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren.

Inhoudelijke beoordeling rapportage

In deze beoordeling volgt een inhoudelijke beoordeling van de rapportage. Details worden niet behandeld, net zomin als spel- en grammaticale fouten. Consequenties volgend uit opmerkingen, die in andere aspecten van de rapportage doorwerken (bijvoorbeeld de samenvatting) worden niet separaat behandeld. Dergelijke zaken worden wel verwacht gecorrigeerd te zijn in een volgende versie. De rapportage wordt in gecorrigeerde versie opnieuw aangeleverd. Zonder tegenbericht kan een volgende versie, 4 weken na aanbieding aan het bevoegd gezag (in deze de archeologen van de Gemeente Maastricht), definitief worden gemaakt.

- Rapporttitel
 - o Het betreft geen IVO-O (protocol 4003). Het betreft een bureauonderzoek (protocol 4002).
- Paragraaf 1.3: aard van de ingreep
 - o In deze paragraaf zijn de bouwplannen beschreven. De aanvraagvorm betreft echter een quickscan en geen bouwvergunning. Daarnaast is wel opgemerkt in de paragraaf dat plannen voor de ingrepen buiten de te realiseren bebouwing, mits zonder afwijkingen doorgezet naar een bouwvergunning, momenteel onbekend zijn.
 - o Op zich is deze paragraaf prima, de informatie hierin kan echter niet 1 op 1 doorgezet worden naar een selectieadvies.
- Paragraaf 2.2: geo(morfo)logie, aardkunde en bodem
 - o Voor het oorspronkelijke maaiveld wordt een hoogte van 47 m +NAP benoemd en tevens wordt er opgemerkt dat dit overeenkomt met het huidige maaiveld ter plaatse van de parkeerplaats. Volgens het AHN2 en DHMV II bedraagt de maaiveldhoogte van de parkeerplaats tussen de 47,5 en 47,6 m +NAP (voor het DHMV geconverteerd naar NAP). Verklaar waarop de waarde van 47 m is gebaseerd en hoe dit relateert aan het huidige maaiveld. Of betreft het een typefout?
- Paragraaf 2.3: Archeologie
 - o In deze paragraaf zijn diverse typefouten bij weergegeven hoogtewaarden gezien. Deze graag corrigeren.
 - o Vindplaatsnummers gemeente Maastricht zijn incorrect weergegeven (idem fig. 10). Oplossen door een tabel toe te voegen als bijlage: hierin de vondst- en locatiebeschrijving per nummer opnemen.
 - o Verduidelijken dat de resten bij het ziekenhuis (MAZI.B) op 47,5 m +NAP liggen; deze NAP-waarde is verder irrelevant voor de verwachte diepteligging van de resten binnen het plangebied. Resten binnen het plangebied worden verwacht op gelijkaardige hoogteligging ten opzichte van de waarnemingen ter plaatse van De Limburger, MECC en Aubeldomein. Alleen verifiërend archeologisch onderzoek kan dit nader uitwijzen.
- Hoofdstuk 3: Conclusies en aanbevelingen
 - o Er wordt melding gemaakt van de 47,5 m +NAP die is vastgesteld voor het onderzoeksterrein MAZI.B (ziekenhuis). Graag aanpassen naar de meer omvattende beschrijving, ook geldend voor het pand De Limburger, MECC en het Aubeldomein: sporen zijn aangetroffen onder de bouwvoor. NAP-waarden zijn voor deze overige drie locaties niet beschikbaar.
 - o Advies m.b.t. proefsleuven omdat booronderzoek niets zal brengen voor deze locatie akkoord.



DATUM
21 juli 2021

o Aanbeveling m.b.t. tot locatie proefsleuven niet akkoord: eerst wordt d.m.v. proefsleuven het terrein onderzocht, daarna kan, ook aan de hand van de definitieve bouwplannen, beredeneerd worden delen in situ te behouden, indien mogelijk en gewenst.

Namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht, zien wij graag een aangepaste versie van de rapportage tegemoet.

Selectiebesluit

Namens bevoegd gezag, in deze Burgemeester en wethouders Maastricht, stemmen wij grotendeels in met het voorgestelde selectieadvies.

Vanwege de omvang van de ingreep en de archeologische verwachting ter plaatse dient nader archeologisch onderzoek te worden verricht. De toestand van het archeologisch bodemarchief dient te worden vastgesteld door middel van een inventariserend archeologisch onderzoek (BRL 4000 / KNA 4.1, protocol 4003, IVO-P). Omdat er tijdsdruk achter de start van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zit en de mogelijkheid bestaat dat archeologisch onderzoek de bouw zou kunnen vertragen, wordt de mogelijkheid geboden door te starten naar een opgraving (BRL 4000 / KNA 4.1, protocol 4004), zonder het gebruikelijke AMZ-traject te volgen. Hiermee is een tijdswinst van ten minste een half jaar gemoeid. De methode van uitvoering van beide (gecombineerde) onderzoeken en de mogelijkheid tot combinatie van deze onderzoeken wordt vastgelegd in een Programma van Eisen.

Afhankelijk van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan door de bevoegde overheid worden bepaald dat verdere stappen in de AMZ-cyclus (opgraving) worden geëist, indien planaanpassing niet mogelijk is. Met deze mogelijkheid dient in de projectplanning rekening gehouden te worden: dit besluit wordt door de bevoegde overheid tijdens de afrondende fase van het proefsleuvenonderzoek ter plekke genomen. De mogelijkheid hiertoe wordt door middel van de doorstartclausule in het Programma van Eisen opgenomen.

Toelichting op het selectiebesluit

In tegenstelling tot hetgeen in het selectieadvies (Orbons, 2020) is opgenomen, gaat de Gemeente Maastricht niet uit van een onderzoek uitsluitend ter plekke van een deel van de nieuwbouw. In eerste instantie dient te worden bepaald of, en zo ja waar, er archeologische resten aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Vervolgens kan aan de hand van de bouw-, nutsvoorzienings- en inrichtingsplannen worden bepaald welke archeologische resten in het geding zijn en waar eventueel nader onderzoek (d.m.v. een doorstart naar een opgraving) noodzakelijk is. De dekkingsgraad van het proefsleuvenonderzoek bedraagt normaliter tussen de 7 en 15 % van het totale oppervlak van het plangebied en zal ook in dit geval binnen deze range vallen.

Het Programma van Eisen voor dit onderzoek zal worden opgesteld door de archeologen van de gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze burgemeester en wethouders van Maastricht) en is legesplichtig. De uitvoering van het onderzoek dient door de initiatiefnemer te worden uitbesteed.

Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om het opstellen van het Programma van Eisen archeologie in te kunnen plannen, vernemen we graag zo spoedig mogelijk de (voorlopige) planning van de werkzaamheden.

Vergunningsvoorwaarden Archeologie

Algemeen:

- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd met in acht name van het bepaalde in de verleende vergunning.



DATUM
21 juli 2021

Vervolgonderzoek:

- De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de ten tijde van de uitvoering van het onderzoek geldende versie van de BRL 4000 / KNA en het door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens het bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) opgestelde en goedgekeurde Programma van Eisen archeologie.
- De Gemeente Maastricht kan op basis van de onderzoeksresultaten aanvullende stappen in AMZ-cyclus voorschrijven alvorens het terrein zal worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen.
- De vergunningsaanvrager is verplicht een door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) goedgekeurde rapportage op te leveren, welke voldoet aan de eisen gesteld door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) en de eisen gesteld in de ten tijde van de uitvoering van het onderzoek geldende versie van de BRL 4000 / KNA.
- Er mag pas met de werkzaamheden gestart worden wanneer het terrein wordt vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek door het bevoegd gezag.
- De vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat een archeologische opgraving is uitgevoerd conform een door de gemeente op te stellen PvE, en dat door de vergunningaanvrager aan het bedrijf dat de opgraving heeft uitgevoerd, aantoonbaar opdracht is gegeven voor de uitwerking en rapportage van de resultaten van de opgraving conform het door de gemeente vastgestelde en goedgekeurde evaluatierapport (conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, momenteel vigerende versie KNA 4.0).

Vormvrije-m.e.r. / aanmeldnotie m.e.r.

In het kader van de omgevingsvergunning dient in voldoende mate inzicht gekregen te worden in de milieugevolgen van de planontwikkeling. Uit de door aanvrager ingediende Aanmeldnotitie m.e.r moet, gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat er sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Gelet op voorgaande heeft het College van B&W op 15 december 2020 hiertoe besloten dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de vergunning verleend kan worden.



DATUM
21 juli 2021

Voorschriften

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. Onderhavig besluit heeft enkel betrekking op de ruimtelijke ordening, dus op de afwijking van het bestemmingsplan. Er zal nog een omgevingsvergunning met de activiteit Bouwen aangevraagd en verleend moeten worden. Pas als beide besluiten zijn verleend en in werking zijn getreden is er sprake van een 'vergunde toestand' waarmee gestart kan worden met de uitvoering.
2. Voor minimaal 110 parkeerplaatsen (bezoekersdeel) moet een huurovereenkomst worden met het Mecc. Deze overeenkomst moet een looptijd hebben van (minimaal) 10 jaar. Deze overeenkomst, ondertekend door beide partijen, moet voor de ingebruikname van het gebouw aangeleverd worden.
3. Er wordt de voorwaarde gesteld dat met de, bouwkundige en technische, verdere uitwerkingen van het project de vereiste gevelweringen correct worden uitgewerkt en doormiddel van nader onderzoek concreet worden gemotiveerd. Dit zal conform de overeengekomen aanpak, verder worden uitgewerkt in de bouwkundige fase (de aanvraag voor de activiteit bouwen). De vereiste gevelweringen worden zodanig uitgevoerd dat de geluidsbelasting van het Mecc en het Maastricht UMC+ op de gevels van de te bouwen studentenwoningen voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hiermee worden beide niet belemmerd in de uitvoering van hun huidige activiteiten.
4. Door de aanvrager is als uitgangspunt aangenomen dat het studentencomplex geen noemenswaardig invloed heeft op de omgeving. In geval dit bij de uitwerking in fase II, de aanvraag van de activiteit bouwen, wel zou blijken of indien blijkt dat het studentencomplex een inrichting is conform de Wet milieubeheer zullen zo nodig aanvullende maatregelen en/of voorzieningen worden getroffen om de invloed van het studentencomplex te beperken tot een niet milieuhygiënisch relevantie. Hierbij geldt het wettelijke uitgangspunt dat de vergunningen voor de afwijking van het bestemmingsplan en het bouwen moet zien op hetzelfde project. Slechts ondergeschikte wijzigingen/afwijkingen in de aanvraag van de activiteit bouwen ten opzichte van de onderhavige vergunning zijn op basis van onderhavige vergunning toelaatbaar. Voor noemenswaardige wijzigingen/afwijkingen is een nieuwe omgevingsvergunning voor afwijking bestemmingsplan nodig.
5. Vergunningsvoorwaarden Archeologie
Algemeen:
 - De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd met in acht name van het bepaalde in de verleende vergunning.Vervolgonderzoek:
 - De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de ten tijde van de uitvoering van het onderzoek geldende versie van de BRL 4000 / KNA en het door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens het bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) opgestelde en goedgekeurde Programma van Eisen archeologie.



DATUM
21 juli 2021

- De Gemeente Maastricht kan op basis van de onderzoeksresultaten aanvullende stappen in AMZ-cyclus voorschrijven alvorens het terrein zal worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen.
 - De vergunningsaanvrager is verplicht een door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) goedgekeurde rapportage op te leveren, welke voldoet aan de eisen gesteld door de archeologen van de Gemeente Maastricht (namens bevoegd gezag, in deze de burgemeester en wethouders van Maastricht) en de eisen gesteld in de ten tijde van de uitvoering van het onderzoek geldende versie van de BRL 4000 / KNA.
 - Er mag pas met de werkzaamheden gestart worden wanneer het terrein wordt vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek door het bevoegd gezag.
 - De vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat een archeologische opgraving is uitgevoerd conform een door de gemeente op te stellen PvE, en dat door de vergunningaanvrager aan het bedrijf dat de opgraving heeft uitgevoerd, aantoonbaar opdracht is gegeven voor de uitwerking en rapportage van de resultaten van de opgraving conform het door de gemeente vastgestelde en goedgekeurde evaluatierapport (conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, momenteel vigerende versie KNA 4.0).
6. Indien er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden dan dienen deze te allen tijde ook als zodanig nageleefd en/of gebruikt te worden.
7. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.



DATUM
21 juli 2021

Aanbevelingen

het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo)

1. U wordt er op geattendeerd dat deze vergunning de rechten en verplichtingen ten gevolge van enige andere vereiste publiekrechtelijke dan wel civielrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen, onaangetast laat.
2. Er mag zonder toestemming / vergunning van de gemeente geen gebruik worden gemaakt van de openbare weg (bijvoorbeeld voor plaatsing van containers, steigers, bouwmaterialen e.d.). Deze toestemming / vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte kunt u aanvragen via de website van de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>)
3. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.

