

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing
ex art. 2.1c/2.12 Wabo:**

**Realisering studentenhuysvesting aan
de Professor Pieter Willemstraat 39
te Maastricht**

**Vastgesteld door het College van B&W van Maastricht
d.d. 20.01.2012**

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie.....	4
2.2 Het bouwplan	8
2.3 Beleidskader	9
2.4 Milieuaspecten	20
2.5 Water	26
2.6 Archeologie.....	27
2.7 Ecologie.....	27
2.8 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	28
2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
2.10 Economische uitvoerbaarheid	29
3 Motivering	30

Separate bijlagen:

- Cauberg-Huygen, “Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit Professor Pieter Willemstraat te Maastricht”, rapportnummer 20111355-03, d.d. 11 juli 2011;
- Oranjewoud/SAVE, “Externe veiligheid studentenhuysvesting Professor Pieter Willemstraat”, projectnummer 243136, d.d. augustus 2011;
- Gemeente Maastricht, “Verantwoording groepsrisico ten aanzien van de planontwikkeling aan de Professor Pieter Willemsstraat”, d.d. 28 augustus 2011.



1 Inleiding

Aannemersbedrijf Jongen BV (als eigenaar/bouwer) en Adhara BV (als ontwikkelaar) hebben het plan opgevat het bestaande complex gelegen aan de Professor Pieter Willemsstraat 39 te verbouwen en geschikt te maken voor studentenhuisvesting. Het complex, eigendom van Aannemersbedrijf Jongen BV, staat sinds het vertrek van het voormalige Stercollege al enkele jaren leeg. Om verder verval van het complex en de directe omgeving daarvan te voorkomen is gezocht naar een nieuwe functionele invulling. Deze is gevonden in de functie van studentenhuisvesting voor 83 studenten of anderszins aan de universiteit of hogescholen gelieerde docenten, stagiaires of andere functionarissen die tijdelijk in de stad verblijven. Het College van Burgemeester en wethouders van Maastricht heeft per brief d.d. 03.05.2011 verklaard in principe en met inachtneming van een aantal randvoorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan dit initiatief.

De realisering van studentenhuisvesting is niet mogelijk conform de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Wyckerpoort'. Om het plan planologisch-juridisch toch mogelijk te maken is een procedure omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (van de planologische wijziging) conform artikel 2.1.c juncto 2.12, lid 1, onderdeel a., sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Het voorliggende document is de 'goede ruimtelijke onderbouwing' die ten behoeve van deze procedure is opgesteld.

De voor dit besluit te volgen procedure is opgenomen in artikel 3.10 e.v. Wabo. Bij deze ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding opgenomen van de projectlocatie met het unieke IDN-nummer NL.IMRO.0935.ovPPWillemsstraat-vg01.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoren de volgende documenten:

- een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage); de analoge versie van deze verbeelding is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing;
- een akoestisch onderzoek van bureau Cauberg-Huygen BV;
- een notitie luchtkwaliteit van bureau Cauberg-Huygen BV;
- een groepsrisicobepaling en verantwoordingsplicht van bureau Oranjewoud/SAVE respectievelijk de gemeente Maastricht

De rapporten van deze uitgevoerde onderzoeken zijn bij de digitale levering van het plan gevoegd en zijn derhalve volledig raadpleegbaar.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het plan besproken. Paragraaf 2.3 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.4 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn (het gaat hierbij om bodem, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit). De aspecten water, archeologie en ecologie komen in respectievelijk paragraaf 2.5, 2.6 en 2.7 aan bod. Paragraaf 2.8 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.9 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.10. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivatie", vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



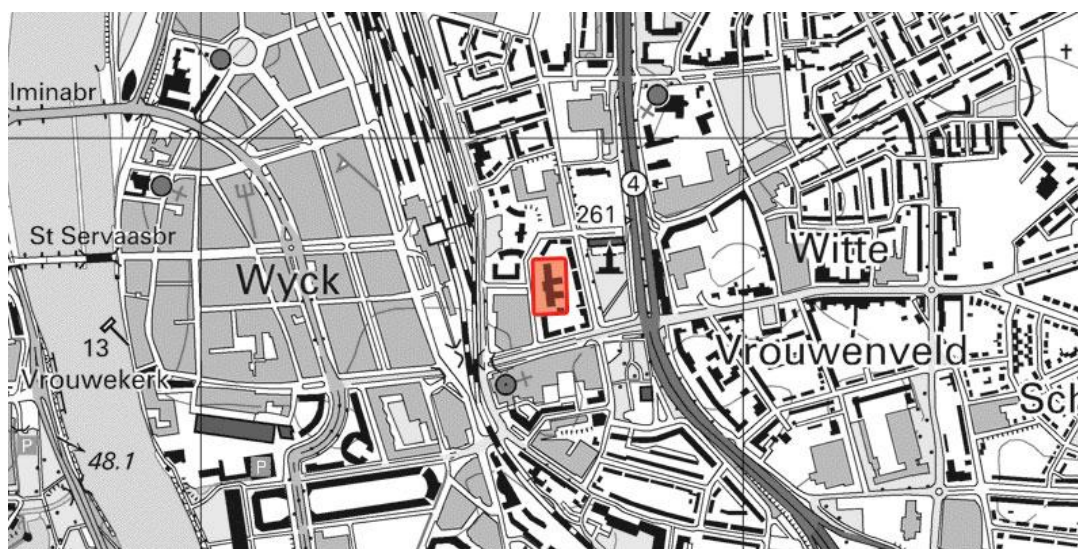
2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

Ligging in Wyckerpoort

De projectlocatie is gelegen aan de Professor Pieter Willemsstraat in de wijk 'Wyckerpoort' in Maastricht-Oost. Deze langgerekte wijk in de voormalige winterbedding van de Maas ligt ingeklemd tussen de autosnelweg A2 en het spoorwegemplacement. Oorspronkelijk was het gebied buiten de vesting en in de overlaat van de Maas onbebouwd. Na de ontmanteling van de vesting werden woningen gebouwd langs de uitvalswegen, waaronder de Meerssenerweg. In 1879 werd de Villa Wyckerveld met omliggend park gebouwd. In diezelfde tijd ontstonden de industriecomplexen langs het spoor.

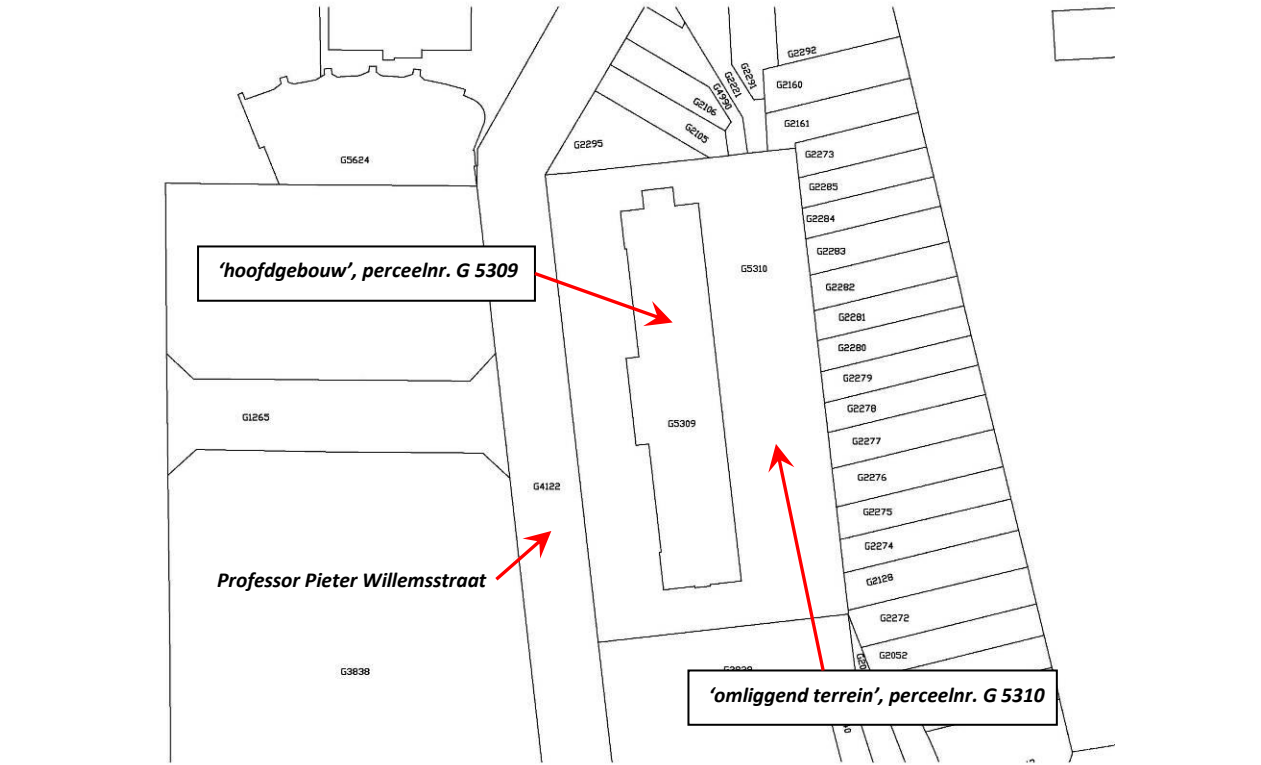
De eerste complexe woningbouw vond plaats vanaf 1920 rondom de Scharnerweg bij de oude spoorwegovergang (nu de Scharnertunnel) en werd begonnen aan de bouw van de Koepelkerk. Niet veel later ontstond ten noorden van het park Wyckerveld de 'professorenbuurt' (waarvan de voorliggende projectlocatie deel uitmaakt) in zijn typische eigentijdse stijl, gevolgd door de bouw van de herenhuizen aan het Koningsplein en het Oranjeplein en de zuidelijk aangrenzende buurt Heugemerveld. Het eigenlijke Wyckerpoort is in 1950 ontworpen door stadsarchitect Frans Dingemans. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de projectlocatie weergegeven:



Kadastrale situatie

De locatie omvat twee kadastrale percelen, gelegen in de gemeente Maastricht, sectie G, nummers 5309 en 5310. Het perceel met het nummer 5309 (oppervlakte 1.401 m²) is sec het 'hoofdgebouw', het perceel met het nummer 5310 (oppervlakte 3.950 m²) is het omliggende terrein, inclusief de twee aanbouwen aan de achterzijde (oostzijde) van het hoofdgebouw. Deze twee aanbouwen, voorheen de directie- en administratievleugels van het voormalige schoolgebouw, worden gesloopt; hiervoor dient door de gemeente Maastricht een omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken te worden afgegeven. De bestaande situatie bij aanvang van deze (volledig in pandige) ingreep bestaat derhalve uit het hoofdgebouw en het omliggende terrein, dat voorzien is van een hekwerk. De projectlocatie is volledig omsloten door woonbebouwing en bijbehorende (voor)tuinen. Op het onderstaande kaartje is de kadastrale situatie van de projectlocatie weergegeven:





Locatie- en omgevingskenmerken

Het 'hoofdgebouw', het voormalige schoolgebouw, is een rechthoekig, symmetrisch gebouw in twee bouwlagen (met een beperkte tussenverdieping in het centrale gedeelte) met een maximale goothoogte van circa 12,5 meter. Met een oppervlakte van 1.401 m² (bruto vloeroppervlak), zijn voorgevellengte van circa 80 meter en zijn twee glaspuien van elk 22,5 meter eist het gebouw een prominente rol op in het straatbeeld van de Professor Pieter Willemsstraat. Van het oorspronkelijke gebouw, ontworpen door architect De Ronde in 1922 (destijds ten behoeve van de Centrale Volwassenen Educatie), zijn alleen de hoekgebouwen nog authentiek. Sinds 1983 heeft het gebouw een verschijningsvorm waarbij de indeling van de voorgevel terug te herleiden is tot drie pijlers, waartussen twee glaspuien zijn gerealiseerd.

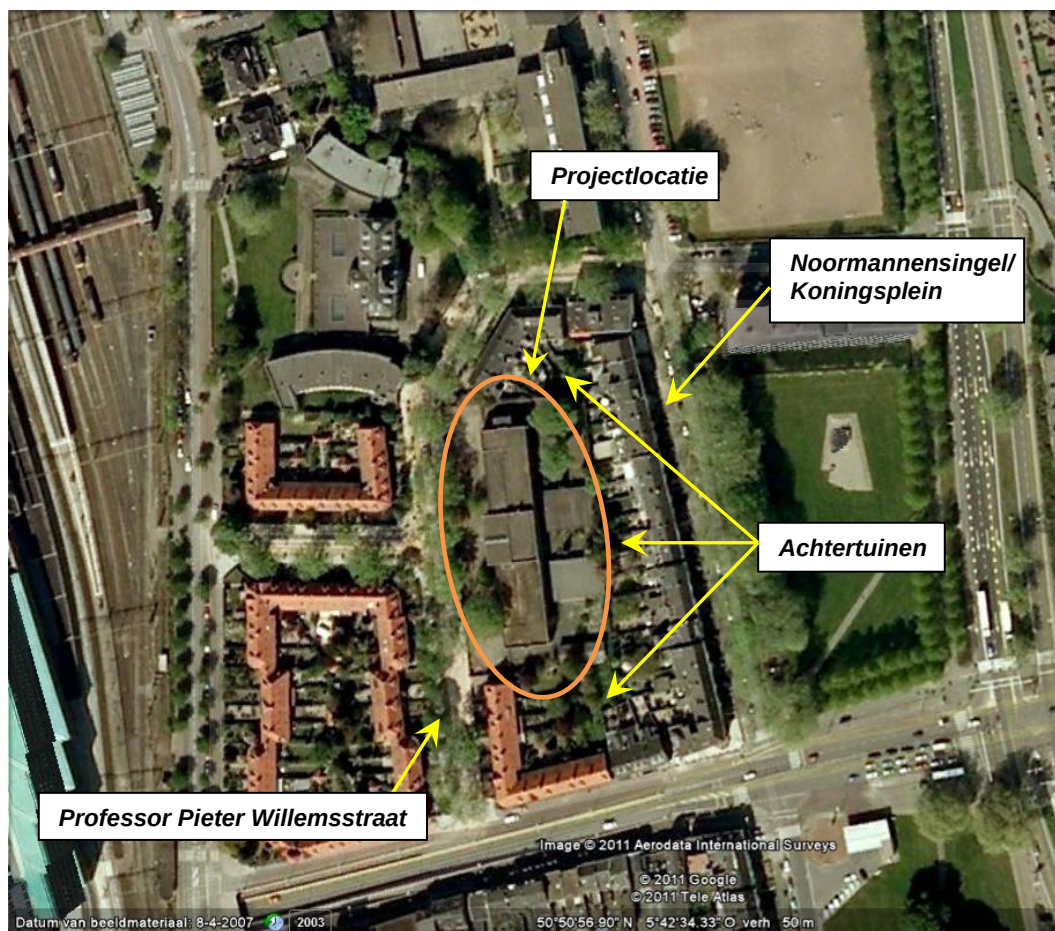
De centrale pijler met een breedte van circa 18 meter ligt iets naar voren en kent een licht hoogteaaccent, dat de symmetrie van het gebouw benadrukt. De voorgevel van het totale gebouw ligt teruggelegen ten opzichte van de voorgevels van de belendende woningen. Het gebouw wordt omgeven door een plein waaromheen een muur met een (monumentaal) hekwerk zijn geplaatst. Dit bouwwerk wordt onderbroken door een centrale poort, die als hoofdingang dienst doet. De nevenstaande foto toont het gevelaanzicht van het gebouw op de projectlocatie.



Onderstaande foto's tonen het centrale gedeelte van het gebouw (links) en het zicht op het gebouw vanuit het noordwesten:



Aan de noord-, oost en zuidzijde grenst de projectlocatie aan achtertuinen van woningen aan respectievelijk de Professor Pieter Willemsstraat en de Noormannensingel/Koningsplein. Op de onderstaande luchtfoto is deze situatie aangeduid (bron: Google Earth):



De Professor Pieter Willemsstraat is een sfeervolle, statige woonstraat die wordt gekenmerkt door een robuuste laanstructuur. Het profiel van de straat is breed, daar de trottoirs vrij breed zijn er langs de trottoirs aan weerszijden van de weg parkeerzones zijn ingericht ten behoeve van langsparkeren. De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kap, waarbij de goothoogte 6 meter bedraagt en de bouwhoogte circa 9 meter. De woningen hebben grote voortuinen, hetgeen ook bijdraagt aan het brede profiel van deze straat. Direct ten noorden van de

projectlocatie bedraagt de goothoogte van de belendende bebouwing 8 meter en de bouwhoogte circa 11 meter. Opvallende elementen in het straatbeeld zijn (deels zichtbaar vanaf de projectlocatie) het appartementencomplex in drie bouwlagen schuin tegenover de projectlocatie en de Villa Wyckerveld (ontworpen in 1879 door de Luikse architect Rémont). Het voormalige schoolgebouw past qua afmetingen, bouwmassa en uitstraling goed binnen de robuuste ruimtelijk-stedenbouwkundige setting van de Professor Pieter Willemsstraat. De onderstaande foto's geven een impressie van de omliggende bebouwing:



Verklaring foto's:

- linksboven: woningen ten zuiden van de projectlocatie;
- rechtsboven: belendende bebouwing aan de noordwestzijde van de projectlocatie;
- linksonder: woningen aan overzijde van de projectlocatie;
- rechtsonder: appartementencomplex en Villa Wyckerveld.

De Professor Pieter Willemsstraat is overwegend een woonstraat. Tot enkele jaren geleden was hier het Stercollege gevestigd en volgden dagelijks honderden leerlingen en studenten hier onderwijs, ook in de avonden. Afgelopen voorjaar (2011) brak brand uit in een gedeelte van het reeds geruime tijd leegstaande gebouw. Voor de leefbaarheid en de uitstraling van het gebouw en de directe omgeving daarvan is het wenselijk dat het gebouw weer een nieuwe, passende functie krijgt binnen deze woonstraat. Gelet op de aanwezige ruimte op het plein aan de voorzijde van het gebouw zijn er voldoende mogelijkheden voor eventuele parkeeroplossingen.

Verkeer

De gehele woonwijk maakt deel uit van een 30 km/uurzone. Direct tegenover de entree van het gebouw is de Professor Roerschstraat gelegen, die de verbinding vormt met de Meerssenerweg. Langs deze weg is alleen eenrichtingverkeer mogelijk vanaf de Meerssenerweg richting Professor Pieter Willemsstraat. In de Professor Pieter Willemsstraat zelf is eveneens alleen eenrichtingsverkeer mogelijk vanuit de richting Akerstraat. Op de omliggende wegen Akerstraat, Meerssenerweg, Noormannensingel en Koningsplein geldt een snelheidsregime van 50 km/uur.



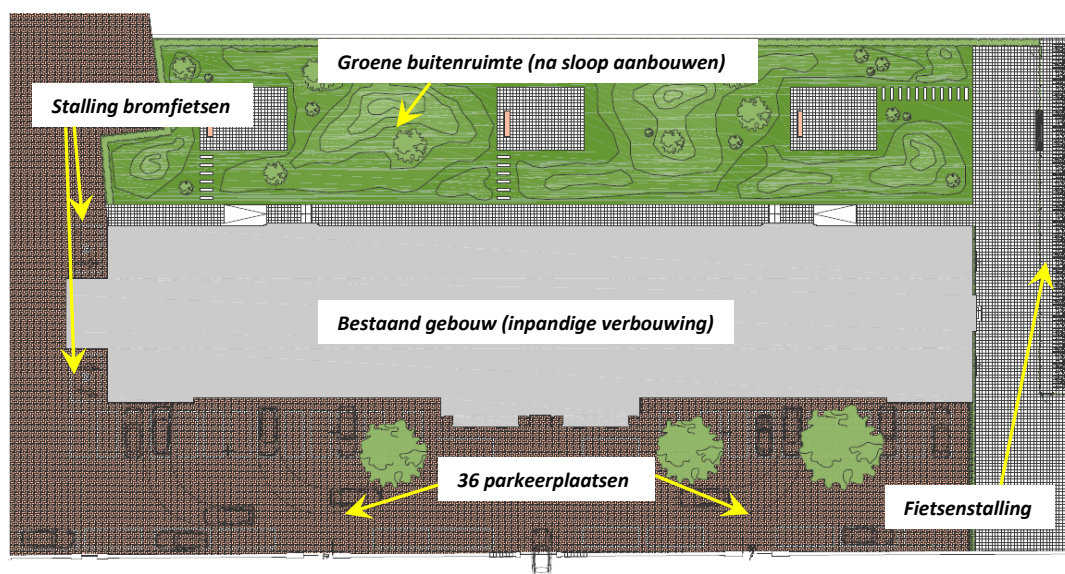
2.2 Het bouwplan

Aannemersbedrijf Jongen BV en Adhara BV (initiatiefnemers) hebben het plan opgevat om het in de vorige paragraaf beschreven schoolgebouw geschikt te maken voor studentenhuisvesting (kamergewijze verhuur) voor 83 studenten en aan de universiteit of hogescholen gelieerde medewerkers en/of functionarissen (zoals gastdocenten, assistenten, stagiaires of onderzoekers) die tijdelijk in de stad verblijven. Hiertoe zal een in pandige verbouwing plaatsvinden van het pand.

Omliggend terrein

Aan de buitenzijde, op het omliggend terrein, zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Het monumentale hekwerk om het terrein heen wordt hersteld. De aanwezige monumentale bomen op het terrein blijven intact. Ter plaatse van de te slopen aanbouwen aan de achterzijde (oostzijde) van het gebouw is een groene invulling voorzien. Op het terrein zal ook een fietsenstalling worden ingericht.

Door de sloop van de aanbouwen en de nieuwe invulling aan de achterzijde ontstaat een ruimere en groene overgang tussen het gebouw en de achtertuinen van de woningen aan de Noormannensingel/Koningsplein. De entree van het gebouw blijft aan de voorzijde; hier zal ook het parkeren op eigen terrein plaatsvinden; hier worden 36 parkeerplaatsen aangelegd (zie ook onder het kopje 'Parkeernota 2011' in paragraaf 2.3.2, 'Gemeentelijk beleid' van deze ruimtelijke onderbouwing). Op de onderstaande situatietekening is de toekomstige situatie in beeld gebracht:



Gebouw

Het gebouw wordt in pandig verbouwd tot 83 studentenwoningen. Op de begane grond worden 37 kamers gerealiseerd en op de eerste verdieping worden 38 kamers gerealiseerd. Beide verdiepingen worden voorzien van twee gezamenlijke ruimten (koken, woon-/zitkamer, gezamenlijke voorzieningen). Op de tweede verdieping worden nog 8 kamers gerealiseerd met eveneens twee gezamenlijke ruimten. Alle gezamenlijke ruimten bevinden zich steeds in het centrale gedeelte van het gebouw. Op deze wijze wordt het bestaande gebouw zo optimaal mogelijk benut.

In dit bouwplan is sprake van kamergewijze verhuur. Deze term kan worden gebruikt indien zich in het niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie vijf of meer wooneenheden bevinden. Elke wooneenheid dient minimaal 18 m² groot te zijn (conform nieuwe Bouwbesluit 2012), hetgeen in onderhavig bouwplan het geval is.

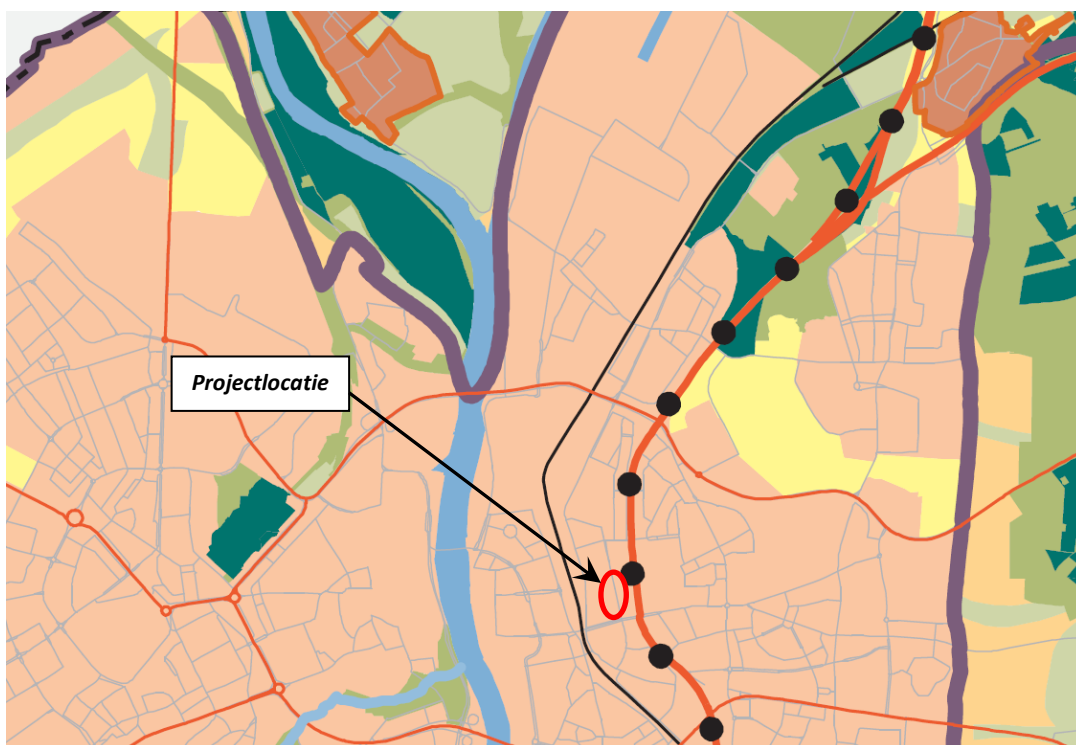


2.3 Beleidskader

2.3.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg 2006 (POL 2006)

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2010 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen. Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL (zie onderstaande uitsnede) is de projectlocatie aangeduid als 'Stedelijke bebouwing (P9)'.



Perspectief 9: Stedelijke bebouwing (P9)

De stedelijke bebouwing is gelegen binnen de 'grens stedelijke dynamiek', die gekoppeld is aan de stadsregio's. De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Het zo compact mogelijk houden van de steden is daarbij het uitgangspunt. Iedere stadsregio is voorzien van een grens stedelijke dynamiek (paarse contour, zie bovenstaand kaartje). Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de

steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Binnen de stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

De *stedelijke bebouwing* omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Het voorliggende plan betreft de functionele omvorming van een bestaand schoolgebouw (waar thans ook de woonbestemming op rust) in huisvesting voor studenten. Hiermee wordt kwalitatief goede, leegstaande bebouwing in het bestaand stedelijk gebied hergebruikt en beschermd tegen verdere leegstand en verval. Het voorliggende initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van Perspectief P9. De overige hoofdbeleidskaarten van het POL bevatten geen specifieke uitgangspunten voor deze projectlocatie. Het plan voldoet derhalve aan de uitgangspunten van het POL 2006 (actualisatie 2010).

2.3.2 Gemeentelijk beleid

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. Voor de onderhavige projectlocatie is het volgende speerpunt het meest van toepassing:

Speerpunt 8: "Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit"

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen, én deze functies elkaar bovendien niet hinderen, én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal. Maastricht is een compacte stad. De stad is gegroeid en heeft zich steeds weten te voegen naar het landschap. Die groei heeft



voor een belangrijk deel plaatsgevonden binnen de eigen stadsgrenzen. Hierdoor is de stad compact en vitaal gebleven en konden kwalitatief hoogwaardige landschappen worden bewaard. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. De nieuwe signalen voor Maastricht zijn:

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een immigratie-overschot waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking daalt (inmiddels is sinds drie jaar sprake van een lichte stijging van de Maastrichtse bevolking, red.).
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de Stadsvisie 2030 – actualisatie 2008 – formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad.

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers.

2. Maastricht internationale kennisstad.

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35. Tientallen internationale instituten. Weliswaar een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. Maastricht stedelijke woonstad.

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. Dat wil zeggen: voor elke vraag is er aanbod, met telkens een geweldige stedelijke voorziening in een prachtige landschappelijke omgeving. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Dat klimaat maken we samen met de partners.

Het voorliggende plan past binnen twee van de drie gebieden van dynamiek, zoals het gemeentebestuur deze wil creëren en behouden in de compacte stad. Enerzijds levert het faciliteren van studenten (in dit plan in de vorm van huisvesting-op-maat) een bijdrage aan de groei van de (aantrekkelijkheid van) de universiteit en andere kennisinstituten van de stad en zorgt het ervoor dat de stad aantrekkelijk blijft voor verschillende doelgroepen. Anderzijds biedt deze nieuwe huisvestingsmogelijkheid nieuwe kansen om mensen van buiten de stad te laten



kennismaken met Maastricht en wellicht te motiveren in de toekomst hier te blijven wonen en werken. Het plan draagt derhalve bij aan het bereiken van de doelen van de Stadsvisie 2030.

Woningbouwprogramma Maastricht 2010-2019 (Stedelijke programmering)

In haar vergadering d.d. 24.11.2009 heeft de raad van de gemeente Maastricht de ruimtelijke 'brandpunten' voor de stedelijke ontwikkeling in de periode 2010-2019 en het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2019 vastgesteld alsmede de prioritering van plannen waarmee het college dit programma wil realiseren. Deze prioritering is hard voor de jaren 2010-2014 en zacht voor de jaren 2015-2019. In 2014 zal de prioritering van plannen voor de jaren na 2014 nader worden bepaald, onder andere op basis van dan bekende inzichten over vraag en aanbod op de woningmarkt. Het woningbouwprogramma is te beschouwen als de invulling van de strategie Maastricht 'Woonstad' uit de eerder besproken geactualiseerde Stadsvisie, rekening houdend met woningmarktontwikkelingen op zowel korte als lange termijn.

Maastricht wil de komende jaren haar drie grote troeven (cultuurstad, kennisstad en woonstad) uitbouwen om zo een volgende stap te zetten. Belangrijke impulsen voor de 'woonstad' liggen vooral in de verdere ontwikkeling van drie woonmilieus: het *centrumstedelijke* (binnen de singels, veel gestapeld), het *stedelijke* (aan de rand van de binnenstad, vooral grondgebonden stadswoningen) en het *randstedelijke* (grenzend aan buitengebied, met name grondgebonden woningen met tuin) woonmilieu. Deze woonmilieus dienen niet alleen in de veranderende woonbehoefte van de huidige burgers te voorzien. Ook is het van belang een aantrekkelijk woonklimaat te bieden voor de nieuwe creatieve, artistieke en kenniswerkers die Maastricht als kennisstad en cultuurstad aantrekt.

Het aantal bouwplannen dat nu in de pijplijn zit, gaat nog uit van de eerder geprognosticeerde snelle groei van de stad en is veel te groot voor de komende periode. Dit vraagt om nieuwe, scherpe keuzes, om een heroverweging van de huidige programma's (kwalitatief en kwantitatief), locaties en fasering. De gemeente heeft drie hoofdcriteria gebruikt voor het bepalen van de 'brandpunten' voor de komende jaren: de ontsluiting van de locatie via de hoofdwegeninfrastructuur van de stad, de bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de compacte stad in het weidse landschap en de ruimtelijke meerwaarde voor de stad. Op grond van deze drie criteria heeft de gemeente de brandpunten Belvédère, Herstructurering West en Noord-Oost, Randwyck en Binnenstad overig (met name Palace, Wonen boven Winkels en aanloopstraten) voor stedelijke ontwikkeling voor de periode 2010-2020 benoemd. Daarnaast (voor ontwikkelingen buiten deze brandpunten) is in het Woningbouwprogramma een aantal uitgangspunten benoemd voor nieuwe woningbouwinitiatieven. De voor dit plangebied belangrijkste punten zijn:

- sturen op migratie; de gemeente richt zich -conform de Stadsvisie- primair op het vasthouden en van gezinnen en het aantrekken en vasthouden van hoogopgeleide kenniswerkers en mensen die actief zijn in de creatieve industrie. Ingeschat wordt dat dit kan leiden tot een meerjarig structureel migratieoverschot van circa 50 huishoudens per jaar. De netto uitbreidingsbehoefte wordt daarmee positief en kan worden bepaald op 125 woningen per jaar voor de periode tot 2020.
- netto/bruto uitbreiding woningvoorraad; dit kwantitatieve aantal woningen heeft alleen betrekking op de netto uitbreiding. De bruto productie is afhankelijk van de mogelijkheden om woningen in de bestaande voorraad om te vormen door sloop en samenvoeging. De gemeente zet de 'saldo 0-benadering' (grootweg één woning bouwen betekent één woning slopen, c.q. twee woningen samenvoegen tot één grotere woning) wel in als beleidsdoel, maar niet als beleidsinstrument.
- ruimte voor kleine particuliere initiatieven; van het programma wordt 10% afgezonderd voor kleinere particuliere initiatieven, variërend van individuele bouwers tot kleine projecten van kleinere projectontwikkelaars en beleggers. Dit biedt ook de ruimte om op kleine "rotte plekken" in de stad kleinschalige woningbouw mogelijk te maken. Met andere woorden: 83%



van het programma wordt belegd met plannen en de resterende 10% wordt gereserveerd om flexibel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. De grens van een klein plan wordt gelegd bij 10 woningen. Het gaat hierbij om een netto aantal. Dit biedt ook ruimte voor wat grotere plannen onder de voorwaarde dat initiatiefnemers ook -door sloop en/of samenvoeging- bestaande woningen onttrekken, waardoor zij netto onder de gestelde grens van 10 woningen komen. Dit in combinatie met de eis dat nieuwe plannen ook moeten bijdragen aan het "opruimen" van slechte woningen.

- verdeling over de woonmilieus; de jaarlijkse netto uitbreiding van 125 woningen wordt, op basis van de berekende behoefte, gelijkelijk verdeeld worden over enerzijds groenstedelijke woonmilieus en anderzijds stedelijke woonmilieus. Het onderscheid tussen beide milieus is te baseren op de woonmilieubeelden uit de nota "Wonen in beweging" (stadsrand-, villa-, parkwijk(+)- en dorpsmilieu horen tot de categorie groenstedelijk; centrumstedelijk en stedelijk horen tot de categorie stedelijke woonmilieus; de begrenzingen op de kaart zijn daarbij als indicatief te beschouwen). Het stedelijk woonmilieu wordt verder onderverdeeld in centrumstedelijk en stedelijk. Het programma voor stedelijke woonmilieus wordt gelijkelijk over beide groepen verdeeld. Verdeling van het programma over groenstedelijk-stedelijk-centrumstedelijk is daarmee 50-25-25.
- Gestapeld versus grondgebonden; stedelijk gezien is de gewenste verdeling tussen gestapelde en grondgebonden woningen 50%-50%. Hiervan kan maximaal plus of min 10% van worden afgeweken. In de groenstedelijke woonmilieus is gestapeld bouwen alleen aan de orde als dit specifiek noodzakelijk is vanuit de woonwensen van de doelgroep. Basislijn is: grondgebonden bouwen in diverse verschijningsvormen. In de stedelijke woonmilieus wordt van marktpartijen verwacht dat zij voldoende ruimte geven voor grondgebonden stadswoningen. Als indicatie geldt voor de centrumstedelijke milieus een verdeling van 75% gestapeld en 25% grondgebonden, in stedelijke milieus 25% gestapeld en 75% grondgebonden.
- uitzonderingen op het programma; er zijn drie groepen die uitgezonderd zijn van de woningbouwprogrammering: het "topsegment" (koop-gestapeld > € 400.000, koop-grondgebonden > € 500.000, huur-gestapeld > € 1.300/mnd en huur-grondgebonden > € 2.000/mnd), studentenhuisvesting en vervolghuisvesting specifieke doelgroepen. De binnen deze uitzonderingen te realiseren woningen vallen niet binnen het afgegeven programma.

Dit betekent dat de 83 studentenwoningen die in dit complex worden gerealiseerd niet meetellen bij woningaantallen van de stedelijke programmering. De woningbouwprogrammering wordt door dit plan derhalve niet beïnvloed.

Evaluatie Meerjarenplan Studentenhuisvesting 2000-2005

Het rapport 'Evaluatie Meerjarenplan Studentenhuisvesting 2000-2005, "Van Appartement tot Zolderkamer" (vastgesteld d.d. 21.06.2006) is aangegeven dat op dat moment (2006) sprake is van een ruim aanbod aan studentenhuisvesting, met een goede prijs-kwaliteitverhouding. De bouwtechnische kwaliteit van huisvesting is goed en heeft een verdere impuls gekregen door het project brandveiligheid studentenpanden.

De hoofddoelen van het Meerjarenplan Studentenhuisvesting 2000-2005 waren ten eerste meer aanbod voor studenten en ten tweede meer kwaliteit van en differentiatie in het aanbod. Gelet op de ontspannen markt en de bescheiden verwachtingen over de groei van het aantal studenten is er voor de komende jaren geen aanleiding om het aantal wooneenheden voor studenten nog verder te vergroten. Let wel: dit rapport werd geschreven in de veronderstelling dat de Campusontwikkeling Randwyck doorgang zou vinden en er dus voldoende kwantiteit (en een deel extra kwaliteit) beschikbaar zou komen. Deze ontwikkeling is afgeblazen, alhoewel er recentelijk initiatieven zijn getoond deze op een kleinschaligere wijze alsnog vorm te geven.

De tweede doelstelling van het Meerjarenplan heeft daarentegen alleen maar aan actualiteit en kracht gewonnen. Zowel de Nederlandse als de buitenlandse studenten vragen om meer kwaliteit dan het huidige aanbod te bieden heeft. De belangrijkste opgave voor de komende jaren is dan ook



het vergroten van de kwaliteit van en variatie in het woningaanbod. Het handhaven van de brandveiligheid maakt daarvan onderdeel uit. Als zich kansen voordoen om met name in of aan de randen van de binnenstad via verbouw van panden (kantoren of anderszins) te komen tot studentenhuisvesting met een goede kwaliteit, moeten deze worden aangegrepen. Het realiseren van dit doel vergt een actieve houding en aanpak van alle betrokken partijen.

Opvallend in de evaluatie was dat met name buitenlandse studenten (meer dan Nederlandse studenten) kritiek uiten op de kwaliteit van het aanbod. De groei van het aantal buitenlandse studenten vraagt om een op hun wensen toegesneden huisvestingsaanbod (vormen van tijdelijke (zelfstandige) huisvesting, gemeubileerde verhuur, inbedding van huisvesting in een totaalpakket van onderwijs en voorzieningen op het gebied van ontspanning, sport, kunst en cultuur.

De ontwikkeling van initiatieven zoals het voorliggende initiatief tot realisering van studentenhuisvesting in een bestaand voormalig schoolgebouw aan de Professor Pieter Willemsstraat past volledig binnen deze tweede doelstelling. Er worden verschillende vormen (zelfstandig en onzelfstandig) van studentenhuisvesting gerealiseerd in een voor studenten aantrekkelijke buurt, grenzend aan het Centraal Station en Wyck. De planontwikkeling past daarom binnen de Evaluatie Meerjarenplan Studentenhuysvesting en de daarin aangegeven uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van studentenhuysvesting.

Notitie Woningsplitsing

Omdat formeel volgens het bestemmingsplan op deze projectlocatie naast de vestiging van een maatschappelijke functie ook grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd, is met de uitvoering van dit plan (verbouwing tot studentenhuysvesting) in principe sprake van woningsplitsing. Vandaar dat ook naar het gemeentelijk beleid in dezen moet worden gekeken.

De Notitie woningsplitsing (2007) is opgesteld om een afwegingskader te ontwikkelen ten aanzien van het splitsen van grondgebonden woningen in appartementen of kamers, met name in de (centrum-)stedelijke gebieden en de daaraan grenzende gebieden. In de notitie zijn drie redenen aangegeven om woningsplitsing te reguleren:

- splitsing van woningen leidt op de lange duur tot een substantiële afname van grondgebonden eengezinswoning in (centrum-)stedelijke woonmilieus. Dit is onwenselijk, omdat er ook doelgroepen zijn die in een grondgebonden woning willen wonen in het centrum;
- niet alle woningsplitsingen zijn bekend bij de gemeente; een aantal splitsingen heeft zonder vergunning plaatsgevonden, hetgeen tot overlastsituaties kan leiden;
- in het woonbeleid wordt een verkleuring naar stedelijke woonmilieus voorzien in de buurten grenzend aan de binnenstad. Deze verkleuring kan gepaard gaan met een toename van gestapelde woningbouw. Maar voor de differentiatie is het ook voor deze buurten van belang dat er grondgebonden woningen aanwezig zijn.

Woningsplitsing doet zich met name in het stedelijk woonmilieu voor, daarbuiten veel minder. Bovendien is in niet-stedelijke milieus het aantal grondgebonden woningen veel hoger dan in stedelijke milieus. Daarom ligt het niet voor de hand om woningsplitsing, c.q. kamerverhuur in niet-stedelijke woonmilieus aan banden te leggen. De gemeente heeft een 'ja, mits'-beleid voor niet-stedelijke woonmilieus en een 'nee, tenzij'-beleid in stedelijke woonmilieus geïntroduceerd. Deze algemene regel is per buurt verbijzonderd door te kijken naar de samenstelling van de woningvoorraad in de buurten met een stedelijk woonmilieu. Uitgangspunt is dat, naarmate het aantal grondgebonden woningen in een buurt hoger is, het reguleringsregime soepeler kan zijn.

Ook voor de buurt Wyckerpoort, die grenst aan de binnenstad, is dit beleid van toepassing. Voor Wyckerpoort geldt dat het aandeel gestapelde woningen thans 64% bedraagt. Conform de bestaande beleidskaders is een percentage van 60 tot 70 gewenst. Dat betekent dat, zoals terecht wordt geconcludeerd in de Notitie Woningsplitsing, er nog beperkte ruimte is voor uitbreiding van het aandeel 'gestapelde woningen'. Wel worden afwegingen hieromtrent in deze buurt behandeld volgens het 'nee, tenzij'-principe. In deze afweging komen de volgende voorwaarden aan de orde:



- de woningontwikkeling moet passen binnen de stedelijke programmering;
- er moet worden voldaan aan de parkeernorm;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving mag niet onevenredig worden verstoord;
- naast de regelgeving in het Bouwbesluit (per 2012 geldt vanuit het Bouwbesluit een minimale oppervlakte van een kamer van 18 m²) en de gemeentelijke Bouwverordening dienen de ontstane woonruimten aan de eis te voldoen dat per kamer een minimale gebruiksoppervlakte van 20 m² wordt geëist.

Aan deze voorwaarde kan in dit plan grotendeels worden voldaan. De stedelijke programmering wordt niet beïnvloed (studentenhuisvesting = uitzonderingsgeval), de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost, het woon- en leefklimaat wordt niet verstoord en aan de bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit 2012 (hiernaar wordt verwezen omdat de omgevingsvergunning in 2012 zal worden verleend) wordt voldaan.

De enige afwijking betreft de aanvullende eis dat een kamer minimaal 20 m² groot dient te zijn. Met name de 24 kamers in het middendeel van het gebouw (verdeeld over de drie bouwlagen) zijn tussen de 18 en 20 m² groot. De gemeente heeft deze regel destijds ingevoerd om huisjesmelkers te sturen. Het voorliggende initiatief behelst geen 'huisjesmelker'-activiteiten, maar de realisering van een wooncomplex dat door een professionele organisatie wordt beheerd en aan de doelgroep wordt verhuurd. De indeling van het gebouw is bovendien ontworpen op basis van een specifiek programma van eisen van de Universiteit Maastricht. Ook voegt de toepassing van insteekvloeren, die extra ruimte bieden in een kamer en waardoor de bestaande verdiepingshoogte optimaal wordt benut, een extra kwaliteit toe aan de woonruimten.

Vandaar dat deze kleine afwijking als acceptabel wordt gezien en het plan op basis van deze uitgangspunten doorgang kan vinden.

Natuur- en Milieuplan 2030 (NMP)

Een van de kerntaken van de gemeente Maastricht is de zorg voor de natuur- en milieukwaliteit in en om de stad. Met dit NMP wil Maastricht deze taak een nieuwe krachtige impuls geven. Hierbij is gekozen voor een strategie langs vijf lijnen:

- differentiatie van natuur- en milieukwaliteitseisen naar de kenmerken van een gebied;
- een interactieve aanpak in het planvormingsproces;
- een scheppend en ontwerpend natuur- en milieubeleid;
- het benutten van kansen;
- de integratie met andere beleidssectoren.

Door middel van milieukwaliteitsprofielen kan de gebiedsgerichte differentiatie van het natuur- en milieubeleid worden vormgegeven. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van een zo hoog mogelijk milieurendement dat past bij het type gebied. De voorliggende projectlocatie is in het NMP getypeerd als 'Extensief wonen'. Binnen dit gebiedstype worden de volgende hoofdfuncties onderscheiden:

- hoofdfunctie is wonen;
- beperkte functiemenging mogelijk met kleinschalige bedrijvigheid;
- intensiteit met name begin van de ochtend en eind van de middag;
- bebouwingsintensiteit < 35 woningen per hectare, opzet ruim en groen.

De onderstaande gewenste kwaliteiten per milieuaspect zijn in Extensief Wonen het uitgangspunt (waarderingen goed-voldoende-matig-slecht):

Milieuthema	Gewenste kwaliteit in het milieu Extensief Wonen
Bodem	- humaan gebruik: goed - ecosystemen: goed



Water	- kwantiteit afkoppelen bestaand: matig - kwantiteit afkoppelen nieuw: voldoende
Verstoring	- lucht: goed (EU-normen) - geluid: goed, nabij ontsluitingswegen: voldoende - geur: goed - externe veiligheid: goed
Verkeer	- bereikbaarheid auto: matig - bereikbaarheid OV: matig
Natuur	- lagere intensiteit van beheer
Afval	- hergebruik: matig (GFT) en goed (glas, papier en textiel) - ondergrondse voorzieningen: voldoende
Energie	- energiebesparing: 50% besparing ten opzichte van 2000 - duurzame energie: goed

Voor de verschillende milieukundige thema's gelden de volgende doelstellingen voor 2030:

- Bodem: het beheersen van de bodemverontreiniging in 2022: maatschappelijk urgente gevallen moeten zijn gesaneerd en alle overige gevallen moeten zijn beheerst;
- Water: herstel en behoud van natuurlijke watersystemen om een duurzaam gebruik voor mens en natuur te garanderen;
- Lucht: de luchtkwaliteit dient te voldoen aan de Europese en nationale regelgeving;
- Geluid: het verminderen van het aantal geluidgehinderden in de stad; hiervoor is een integrale aanpak van verkeer en industrie vereist en het bewaken van de geluidkwaliteit op binnenterreinen; geluidkwaliteit dient voldoende te zijn.
- Geur: het terugbrengen van het aantal geurgehinderden tot maximaal 12% van de bevolking;
- Verkeer: het waarborgen van bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad;
- Externe veiligheid: risico's van risicodragende activiteiten dienen minimaal te zijn. Individuele risicocontouren zijn zoveel mogelijk gereduceerd, de resterende contouren zijn ruimtelijk ingericht met niet-kwetsbare objecten;
- Groen in de stad: een duurzaam netwerk van groenelementen in de stad, dat de stedelijke omgeving verfraait en waarvan de bewoners optimaal gebruik kunnen maken;
- Groen rond de stad: ontwikkelen van een groene ring rondom de compacte stad middels landschappelijk waardevolle buitengebieden en groene verbindingzones;
- Afval: maximaal hergebruik van het vrijkomend huishoudelijk afval en bedrijfsafval;
- Energie: zoveel mogelijk inzetten op duurzame energie en energiebesparing.

Voor dit project zijn met name de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid van belang. Voor 2030 wordt in het NMP een wijziging voorzien in het gebiedstype ter plaatse van de projectlocatie en directe omgeving. De classificering 'Extensief Wonen' verandert in 'Intensief wonen/werken'. Voor de indicator 'geluid' zijn de normen bij dit gebiedstype iets minder streng (vanwege het beoogde intensievere gebruik). De normen voor twee andere indicatoren 'luchtkwaliteit' (Europese wetgeving) en 'externe veiligheid' (Individueel Risico) blijven even streng.

Bovenstaande aspecten zijn ten behoeve van het voorliggende plan, waar nodig, bekeken en onderzocht in het kader van de onderzoeksplicht. Verwezen wordt naar paragraaf 2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Hogere grenswaardenbeleid (2008)

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het college van Burgemeester en wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vaststellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend



zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur en Milieuplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid (zie verder bij de beschrijving van het akoestisch onderzoek in paragraaf 2.4.2 'Geluid').

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO₂-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van de bouwaanvraag worden getoetst.

Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten; grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: Gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor *Waterkwantiteit en Veiligheid* geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt



dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-Oost ligt de nadruk meer op afvoeren, zodat de Landgoederenzone van water kan worden voorzien.

Het onderhavige projectgebied wordt benut voor een inpandige verbouwing van een voormalig schoolgebouw in verdicht stedelijk gebied. Er is geen fysieke ruimte aanwezig voor de aanleg van afwateringssysteem anders dan de bestaande riolering. De waterafvoer verandert met dit plan niet; evenmin wordt verharding toegevoegd. De huidige situatie blijft derhalve gehandhaafd.

Luchtkwaliteitplan Maastricht

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is een platform luchtkwaliteit Maastricht in het leven groepen. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan.

Nota Parkeernormen 2011

De gemeenteraad van Maastricht heeft d.d. 18.04.2011 nieuwe parkeernormen vastgesteld voor nieuwe ruimtelijke plannen en herstructureringsprojecten in de gemeente Maastricht. Deze Nota Parkeernormen 2011 is een uitwerking van de Beleidsnota Parkeren uit 2007 en bevat parkeernormen die gebruikt moet worden als kader richting ontwikkelende partijen. De gebiedsindeling uit de Beleidsnota Parkeren is in deze Parkeernota overgenomen en is 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 B. Dit is het gebied in een omtrek van 1 tot 1,5 kilometer rond het centrum. De gemeente Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze



normen komen overeen met de parkeercijfers uit de ASVV. 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 (op maximaal 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Dat is op de voorliggende projectlocatie echter niet het geval.

Voor studentenhuisvesting, zoals in het voorliggende plan wordt beoogd, geldt in de B-zone een parkeernorm van 0,4 parkeerplaats per woning. Bij 83 woningen betekent dit derhalve een behoefte van 33,2 (afgerond 34) parkeerplaatsen. Dit benodigd aantal kan normaliter worden verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat ten behoeve van de huidige functie reeds aanwezig is dan wel aanwezig zou moeten zijn in het aanpalende openbaar gebied. Echter, daar de parkeerbehoefte voor de schoolfunctie eveneens op eigen terrein werd opgelost, betekent dit dat in het openbaar gebied formeel geen parkeerplaatsen voor de schoolfunctie aanwezig zijn. De volledige parkeerbehoefte van 34 parkeerplaatsen zal derhalve op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Ten behoeve van dit plan worden op het voorplein (op de binnenplaats vóór de voorgevel) in totaal 36 parkeerplaatsen gerealiseerd; de ruimte leent zich ervoor twee extra parkeerplaatsen aan te leggen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen.

Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Wyckerpoort' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 12.04.1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 11.12.1984). Op de onderstaande uitsnede van de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart is de projectlocatie weergegeven:



Het voorplein van de projectlocatie is bestemd tot 'Vp' (Verkeer-parkeren). De bepalingen van deze bestemming verzetten zich niet tegen het voorliggende bouwplan, daar op deze plek ook de

parkeerfunctie van het nieuwe plan wordt gerealiseerd. Het gebouw zelf is voorzien van een gecombineerde bestemming Wonen en Maatschappelijke doeleinden.

Woondoeleinden (W)

Ten aanzien van de gronden met de bestemming woondoeleinden is aangegeven dat, indien er geen subbestemming is gegeven (zoals in de onderhavige situatie), gebouwen uitsluitend voor de huisvesting van personen *in eengezinshuizen* mogen worden gebruikt. Deze bepaling laat de realisering van studentenhuysvesting in studio's en/of afhankelijke woonruimten niet toe.

Maatschappelijke doeleinden

De gronden met de bestemming maatschappelijke doeleinden mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van culturele, sociale en/of religieuze doeleinden, nutsdoeleinden, dan wel ten behoeve van onderwijs, gezondheidszorg, hygiëne, maatschappelijk verkeer en/of bejaardenzorg. Op die gronden waar deze bestemming in combinatie met de bestemming woondoeleinden (W) is toegestaan, uitsluitend de begane grondlaag ten behoeve van de genoemde doeleinden mogen worden gebruikt.

Er zijn geen vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het plan die de strijdigheid met de voorschriften kunnen wegnemen. Om het voorliggende (ver)bouwplan planologisch-juridisch toch mogelijk te maken is een procedure omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (van de planologische wijziging) conform artikel 2.1.c juncto 2.12, lid 1, onderdeel a., sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk.

2.4 Milieuaspecten

2.4.1 Bodem

Bij bestemmingswijzigingen dient een historisch en verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd teneinde de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te toetsen aan de normen voor het beoogde gebruik. In de voorliggende situatie is geen sprake van een bestemmingswijziging, maar van een wijziging inzake typologie van woningen binnen de bestaande (onder meer) woonbestemming. In het vigerende bestemmingsplan is de woonbestemming (de meest gevoelige bestemming) reeds toelaatbaar. Bovendien wordt de bodem niet geroerd bij de uitvoering van dit (ver)bouwplan. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

2.4.2 Geluid

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 maar daarnaast ook 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 geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.



Door bureau Cauberg-Huygen is het akoestisch onderzoek een “Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit Professor Pieter Willemsstraat te Maastricht” (rapportnummer 20111355-03, d.d. 11 juli 2011) uitgevoerd. In het navolgende worden de resultaten besproken.

Regelgeving

Volgens de Wgh dient met betrekking tot de geluidbelasting van een weg de Europese dosismaat Lday-evening-night (Lden) in dB te worden bepaald. De bepaling van Lden verloopt volgens het gestelde in artikel 1 van de Wgh. De Wgh geeft grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen, alsmede aan de grens van geluidgevoelige terreinen binnen een zone. De bestemming in voorliggend plan is wonen. Bijgevolg is de normstelling voor woningen gehanteerd. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan door het college van B&W onder voorwaarden ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting. Wil het college van B&W een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde kunnen vaststellen dan dienen maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Normen

In dit onderzoek zijn de geluidbelastingen van wegverkeer en spoorweglawaai meegenomen. Normen met betrekking tot de geluidbelasting vanwege wegverkeer zijn in artikel 82 en 83 van de Wgh vermeld. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van woningen bedraagt 48 dB, terwijl de maximaal toelaatbare geluidbelasting 63 dB bedraagt voor nieuwe situaties in stedelijk gebied. Normen met betrekking tot de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai zijn in artikel 4.9 en 4.10 van het Besluit geluidhinder weergegeven. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 55 dB. De geluidbelasting mag in ieder geval niet meer bedragen dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Resultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van alle onderzochte bronnen nergens wordt overschreden: de berekende geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegvakken bedraagt maximaal 46 dB; de maximale geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt 49 dB. De Wet geluidhinder legt derhalve geen restricties op aan de voorgenomen ontwikkeling.

In het rapport zijn tevens de berekeningen uitgevoerd voor de noodzakelijke gevelwering van het gebouw; deze resultaten dienen voor de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen te worden beschouwd. In het kader van de ruimtelijke procedure spelen deze geen rol.

Het volledige rapport van Cauberg-Huygen is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook ‘Wet luchtkwaliteit’ genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit ‘Niet in betekende mate’ (NIBM);
- Regeling ‘Niet in betekende mate’ (NIBM);
- Regeling ‘Beoordeling luchtkwaliteit 2007’;
- Regeling ‘Projectaldering luchtkwaliteit 2007’.

Deze nieuwe 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 blootgesteld 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).

De beoogde ontwikkeling betreft geen gevoelige bestemming en valt derhalve buiten het bereik van dit besluit.

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.

Door bureau Cauberg-Huygen is het onderzoek "Akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit Professor Pieter Willemsstraat te Maastricht" (rapportnummer 20111355-03, d.d. 11 juli 2011) uitgevoerd. In het navolgende worden de resultaten voor het aspect luchtkwaliteit besproken.

De gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de realisatie van de studentenhuysvesting dienen getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling als deze niet in betekenende mate (hierna NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Behalve de wettelijke toets dient het bevoegd gezag bij de ruimtelijke besluitvorming ook een belangenafweging te maken, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten betrokken worden. Uit deze belangenafweging volgt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is het in dit kader relevant hoe de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving van het plangebied zich verhouden tot de grenswaarden voor deze stoffen uit de Wet luchtkwaliteit. Daarnaast is op verzoek van de gemeente Maastricht getoetst aan het gemeentelijke beleidsstuk 'Locatiebeleid luchtkwaliteit'.

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden voor de voor de luchtkwaliteit maatgevende stoffen fijn stof en NO₂ weergegeven, zoals die op grond van de vigerende wet- en regelgeving gelden in de omgeving van de projectlocatie:

Stof	Norm	2011 t/m 2014	2015 en later
NO ₂	Grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	60	40

<i>Fijn stof</i>	Grenswaarde (jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	40	40
	Grenswaarde (aantal dagen per jaar de de 24-uursgemiddelde concentratie boven de $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag liggen)	35	35

Resultaten

De luchtkwaliteitseisen uit de Wet luchtkwaliteit vormen in ieder geval geen belemmering voor de realisatie van de studentenwooneenheden indien aannemelijk is gemaakt dat de niet leidt tot een 'in betekenende mate' bijdrage aan de concentraties fijn stof en of NO_2 . Voor woningbouwlocaties volgt uit het gestelde in de regeling NIBM dat een ontwikkeling 'in ieder geval niet' in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijn stof en NO_2 indien de ontwikkeling voorziet in minder dan 1.500 woningen. Gezien de aard en de omvang van het plan (in totaal 83 wooneenheden), is het niet aannemelijk dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit van het plan groter zijn dan die van een woningbouwlocatie met 1.500 woningen. Gelet hierop wordt dan ook geconcludeerd dat het uitgesloten is dat het voorgenoemde plan waarbij de voormalige school aan de Professor Pieter Willemsstraat wordt verbouwd tot 83 studentenwooneenheden leidt tot een 'in betekenende mate' bijdrage aan de concentraties fijn stof en of NO_2 .

In het voorgaande is reeds kwalitatief aannemelijk gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentraties fijn stof en NO_2 . Uit het oogpunt van zorgvuldigheid is deze stelling ook kwantitatief aan de hand van een berekening onderbouwd. Bepalend voor de gevolgen voor de luchtkwaliteit is de toename van het gemotoriseerde verkeer van en naar de projectlocatie als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de studentenwooneenheden. Dit verkeer wordt afgewikkeld via de toegang tot het plan aan de Professor Pieter Willemsstraat en verspreidt zich verder over het onderliggend wegennet.

Voor de verkeersaantrekkende werking van het plan is uitgegaan van vier voertuigbewegingen per etmaal per wooneenheid. Omdat de bewoners voornamelijk bestaan uit buitenlandse studenten die begin van de week met de auto vanuit het buitenland komen en door de weeks nauwelijks de auto zullen gebruiken, zal naar verwachting de verkeersaantrekkende werking naar enigszins overschat zijn (worstcase). Met behulp van de NIBM-rekentool is berekend dat een toename van 360 vervoersbewegingen in een worstcase-situatie, waarbij tevens uitgegaan is van 10% vrachtverkeer, overeenkomt met een maximale bijdrage van $0,62 \mu\text{g}/\text{m}^3$ respectievelijk $0,13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aan de NO_2 -concentratie en de concentratie fijn stof. De grens voor een NIBM bijdrage is $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De berekende bijdragen ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van voorliggend plan liggen daarmee ruimschoots onder de NIBM-grens. Hiermee wordt de conclusie bevestigd dat het uitgesloten is dat het plan leidt tot een 'in betekenende mate' bijdrage aan de concentraties fijn stof en of NO_2 .

Luchtkwaliteit ter plaatse van het bouwplan

In het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een instrument ontwikkeld waarmee voor elke regio in Nederland wordt berekend en gemonitord wanneer en tegen welke beleidsinspanning aan grenswaarden kan worden voldaan. Uit de meest recente versie van deze Monitoringstool (d.d. november 2010) volgt dat in de directe omgeving van de projectlocatie geen grenswaardenoverschrijdingen te verwachten zijn. In 2011 en 2015 liggen de berekende concentraties NO_2 ter hoogte van de projectlocatie respectievelijk $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ onder de van toepassing zijnde grenswaarde. Voor fijn stof bedraagt de marge tot de grenswaarde in 2011 en 2015 respectievelijk $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Bovengenoemde marges voor de concentraties NO_2 en fijn stof zijn afgeleid van de berekende concentraties langs de Scharnerweg/Akerstraat en de Meerssenerweg. Daarnaast volgt uit de toelichting bij het bestemmingsplan 'A2 Traverse' dat op bovengenoemde Scharnerweg en Meerssenerweg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan in de huidige situatie maar tevens ook na aanleg van de tunnel voor de A2. In tegenstelling tot de wegen in de directe nabijheid van de projectlocatie (de Professor Pieter Willemsstraat) zijn de Scharnerweg/Akerstraat



en de Meerssenerweg bestemd voor doorgaand verkeer. De verkeersintensiteit is hier hoger, met als gevolg dat bovengenoemde marges in de directe nabijheid van het plan (alleen wegen voor bestemmingsverkeer) naar verwachting nog groter zullen zijn.

Locatiebeleid luchtkwaliteit

In het kader van besluiten met betrekking tot planontwikkeling dient op grond van Titel 5.2 Wet luchtkwaliteit vastgesteld te worden wat de invloed van een nieuw te ontwikkelen plan is op de heersende luchtkwaliteit. Hierbij wordt alleen bekeken of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen nadelige invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Er wordt geen rekening gehouden met de invloed van de (heersende) luchtkwaliteit op de nieuw te ontwikkelen bestemming.

Daar waar de wetgeving zich richt op locaties gelegen binnen vastgestelde afstanden van een Rijksweg of een provinciale weg (Besluit gevoelige bestemmingen), richt het Locatiebeleid luchtkwaliteit zich op een groter aandachtsgebied. Het locatiebeleid betreft ook locaties langs gemeentelijke wegen waarop een vergelijkbare bijdrage aan de verontreiniging ten gevolge van het verkeer te verwachten is als op de locaties langs Rijks- en provinciale wegen. Voorliggend plan is gelegen aan een wijkontsluitingsweg met een verkeersintensiteit en bijbehorende bijdrage die niet vergelijkbaar is met de bijdrage van Rijks- en of provinciale wegen. Formeel is het locatiebeleid dan niet van toepassing op onderhavig plan. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is voor onderhavig plan toch het stroomschema uit bijlage I van het locatiebeleid doorlopen. Na het doorlopen van het stroomschema blijkt dat het voorgenomen initiatief op de gekozen locatie op grond van het locatiebeleid is toegestaan.

Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat in het hier genoemde rapport nader is onderbouwd dat:

- de voorgenomen ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen;
- de grenswaarden uit de Wet milieubeheer niet worden overschreden in de directe omgeving van de projectlocatie;
- de luchtkwaliteitseisen uit de Wet luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het onderhavige bouwplan;
- de gekozen locatie op grond van het locatiebeleid is toegestaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bouwplan. Het volledige rapport van Cauberg-Huygen is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.4.4 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 groepsrisico (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

De volgende wet- en regelgeving is van belang bij de verschillende aspecten van externe veiligheid:

- risicovolle bedrijven: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- transport gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2010;
- buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb);
- hoogspanningskabels: 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen'.

Door bureau Oranjewoud/SAVE is het rapport "Externe veiligheid studentenhuysvesting Professor Pieter Willemsstraat"(projectnummer 243136, d.d. augustus 2011) opgesteld. In dit rapport is onder meer aangegeven dat het gebouw waarin het onderhavige (ver)bouwplan zal worden gerealiseerd is gelegen binnen het invloedsgebied van zowel het doorgaand spoor als het spoorwegemplacement ter hoogte van NS-station Maastricht. Conform desbetreffende wet- en regelgeving dient daarom de externe veiligheid beschouwd te worden.

Plaatsgebonden risico

De projectlocatie bevindt zich niet binnen de $PR 10^{-6}$ contour van het emplacement of de veiligheidszone van het spoor. Plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de geprojecteerde ontwikkelingen.

Groepsrisico

De geprojecteerde ontwikkeling betekent een afname van het aantal personen. De eerder op deze plek gevestigde school had destijds ongeveer 800 leerlingen. Gesteld kan worden dat geen sprake is van toename van het groepsrisico. Echter, daar het groepsrisico van zowel het spoor als het emplacement de oriëntatiewaarde van het groepsrisico overschrijdt, is verantwoording van het groepsrisico verplicht.

Noodzaak groepsrisicoverantwoording

Conform de (concept) beleidsvisie externe veiligheid Maastricht zijn alle elementen ter verantwoording van het groepsrisico beschouwd. Omdat de beoogde ontwikkeling een herontwikkeling van een bestaand gebouw in een omgeving met reeds bestaande bebouwing betreft, zijn de mogelijkheden om veiligheid te optimaliseren beperkt. In het rapport worden enkele maatregelen benoemd. De gemeente Maastricht zal zorg moeten dragen voor een verantwoording van de overschrijding van het groepsrisico. Het volledige rapport van Oranjewoud/SAVE is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Groepsrisicoverantwoording

Door de gemeente Maastricht is een "Verantwoording groepsrisico ten aanzien van de planontwikkeling aan de Professor Pieter Willemsstraat" (d.d. 28 augustus 2011) opgesteld. De verantwoordingsplicht richt zich met name op het emplacement en het doorgaande railverkeer. De planontwikkeling zelf zorgt niet voor een toename van het groepsrisico, waardoor het, met inachtneming van de in het rapport aangegeven voorwaarden, doorgang kan vinden. In een later stadium dient de toename van het groepsrisico door externe factoren (toename van transportbewegingen per spoor) verantwoord te worden. Dit kan pas op het moment dat de onderzoeken hieromtrent zijn afgerond. In de verantwoordingsrapportage van de gemeente worden, in relatie tot enkele risicoscenario's, mogelijke ruimtelijke en objectgerelateerde maatregelen benoemd. Deze zijn, gezien de situatie, deels niet en deels wel toepasbaar. Voor zover toepasbaar dienen deze te worden doorgevoerd teneinde het risico zoveel mogelijk te beperken. Voorbeelden hiervan zijn bronmaatregelen aan het spoor, eisen aan de constructie van het gebouw, centraal afsluiten van het ventilatiesysteem of het toevoegen van extra interne vluchtwegen. De maatregelen die passend zijn voor deze ontwikkeling zijn in de conclusie van het



groepsrisicoverantwoording opgenomen en worden in de omgevingsvergunning vastgelegd. Resumerend is de gemeente Maastricht, met toepassing van deze maatregelen, van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt. Deze groepsrisicoverantwoording is als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.4.5 Overige milieuaspecten

Trillingshinder

Het initiatief betreft een trillingsgevoelig object. Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het initiatief betreft een lichtgevoelig object. In de directe omgeving is echter sprake van bijzondere vormen van verlichting, buiten de reguliere openbare straatverlichting. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geurhinder

Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Het bouwplan ten behoeve van de realisering van studentenhuisvesting heeft betrekking op een geurgevoelige bestemming/geurgevoelig object. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

2.5 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen projectbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm neerslag in 45 minuten (herhalingsdij van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingsdij van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;



- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater;
- het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

Watertoets

De gemeente Maastricht valt in de zin van watersaangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. De gemeente Maastricht valt in de zin van watersaangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een kanaal, het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Ook vindt er geen lozing plaats van (regen)water op oppervlaktewater, noch vindt uitbreiding van het verhard oppervlak plaats. Het plan valt, conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas, binnen de ondergrens voor de watertoets en behoeft derhalve niet te worden voorgelegd bij het Watertoetsloket.

2.6 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het [Verdrag van Malta](#). De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de 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 en de resultaten uit te werken.

Op de projectlocatie zal geen grond worden geroerd. De verbouwing van het pand vindt alleen inpandig plaats, waardoor geen archeologische aarden kunnen worden aangetast. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

2.7 Ecologie

In de voorliggende situatie is sprake van een wijziging van een woonfunctie in een andere woonfunctie van een andere typologie in sterk stedelijk gebied. Deze functieverandering is louter inpandig en heeft geen invloed op flora en fauna. De bestaande bomen op het terrein blijven intact. Aangezien in dit plan geen sprake is van nieuwbouw of van verbouwingen die van invloed kunnen zijn op beschermde plant- en diersoorten is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet aan de orde. Flora en fauna vormen derhalve geen belemmering voor dit plan.



2.8 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Algemeen

Met de ontwikkeling van dit plan wordt een leegstaand, niet meer als zodanig in gebruik zijnd schoolpand (dat formeel bestemd is voor bewoning en maatschappelijke functies) behoeft voor verdere leegstand en verval. Niet alleen past de woonfunctie (studentenhuisvesting) uitstekend in deze woonomgeving, ook wordt de sociale veiligheid in de omgeving door permanente bewoning verbeterd. Leegstaande panden nodigen uit tot vandalisme, graffiti en inbraak of kraak. Met de nieuwe invulling wordt dit pand weer een levendig onderdeel van de Professor Pieter Willemstraat. In het pand worden kwalitatief hoogwaardige studio's en afhankelijke woonruimten gerealiseerd voor tijdelijke studenten en medewerkers van de Universiteit Maastricht. Met dit plan wordt bijgedragen aan de kwalitatieve verbetering van het aanbod aan studentenhuisvesting in deze stad.

Privacy

Ten opzichte van de huidige situatie wordt geen wijziging voorzien ten aanzien van privacybelemmeringen voor de omgeving. Het gebouw staat los van andere bebouwing op het terrein. Door de sloop van de thans nog bestaande aanbouwen komt de bebouwing in feite verder af te staan van achtertuinen van de woningen aan het Koningsplein/Noormannensingel. Voor wat betreft de privacybelemmeringen verandert er weinig. Er is alleen sprake van een inpandige verbouwing. De afstand tot de directe woonomgeving blijft derhalve gelijk. Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het pand in zijn omgeving duidelijk zichtbaar (de rode kruizen zijn de te slopen aanbouwen aan de achterzijde van het pand):



De afstand tussen de achtergevel van de woningen is en blijft groot (30-35 meter). Resumerend kan worden aangegeven dat geen sprake is van verslechtering van de privacy van omwonenden ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van deze nieuwe woonfunctie voor studenten zal geen extra parkeerdruk opleveren voor de omgeving. Op het bestaande voorplein (dat nu al tot parkeervoorziening is bestemd) worden 36 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan.

2.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg is noodzakelijk indien belangen in het geding zijn van overheids- en andere instanties. In casu is hier geen sprake van. Het voeren van vooroverleg met de instanties provincie en Rijk is wegens het ontbreken van belangen voor dit plan dan ook niet noodzakelijk.

Zienswijzen

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 ontwerp van de omgevingsvergunning heeft vanaf 14 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het stadhuis van Maastricht. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

2.10 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). In deze lijst is onder 6.2.1 sub d. aangegeven dat het verbouwen van één of meer aaneengesloten gebouw(en) tot woningen wordt gezien als een bouwplan indien er tien of meer woningen worden gerealiseerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Met de ontwikkelende partijen die bij dit plan betrokken zijn wordt een aantal anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten. De raad zal, met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12, lid 2 Wro, besluiten voor dit plan derhalve geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van het tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro, niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.



3 Motivering

Aannemersbedrijf Jongen BV (als eigenaar/bouwer) en Adhara BV (als ontwikkelaar) hebben het plan opgevat het bestaande complex gelegen aan de Professor Pieter Willemsstraat 39 te verbouwen en geschikt te maken voor studentenhuisvesting voor 83 studenten of anderszins aan de universiteit of hogescholen gelieerde docenten, stagiaires of andere functionarissen die tijdelijk in de stad verblijven. Het College van Burgemeester en wethouders van Maastricht heeft per brief d.d. 03.05.2011 verklaard in principe en met inachtneming van een aantal randvoorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan dit initiatief.

De realisering van studentenhuisvesting is niet mogelijk conform de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Wyckerpoort'. Om het plan planologisch-juridisch toch mogelijk te maken is een procedure omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing (van de planologische wijziging) conform artikel 2.1.c juncto 2.12, lid 1, onderdeel a., sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Het voorliggende document is de 'goede ruimtelijke onderbouwing' die ten behoeve van deze procedure is opgesteld.

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

- het plan past binnen het gemeentelijk beleidskader, zoals de Stadsvisie 2030, de Notitie Woningplitsing en de Evaluatie van het Studentenhuisvestingsbeleid;
- het plan geen invloed heeft op het stedelijk woningbouwprogramma (Stedelijke Programmering), daar studentenhuisvesting een uitzonderingscategorie betreft;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- er geen archeologische waarden worden verstoord;
- er geen aantasting of verstoring plaatsvindt van beschermde faunistische of floristische waarden;
- er geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden dan wel belemmering plaatsvindt van bestaande vergunde activiteiten door bedrijven;
- een versterking van de woon- en leefomgeving plaatsvindt, omdat een bestaand leegstaand beeldbepalend pand opnieuw in gebruik wordt genomen en derhalve verder verval en anderszins aan leegstand gekoppelde negatieve gevolgen wordt voorkomen;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden gesteld dat het in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven plan in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is.

