

vandewall
planologisch advies

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning functiewijziging voormalige huishoudschool Sint Theresiaplein te Maastricht

Gemeente Maastricht

- ontwerp
- vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht d.d.

Kenmerk : VPA 2011.63
Datum laatste wijziging : 4 oktober 2012

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	5
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie	5
2.2 Het bouwplan	8
2.3 Vigerend bestemmingsplan	9
2.4 Beleidskader	10
2.4.1 Europees en Rijksbeleid	10
2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid	12
2.4.3 Gemeentelijk beleid	14
2.5 Milieuaspecten	21
2.5.1 Bodem	21
2.5.2 Geluid	22
2.5.3 Externe veiligheid	23
2.5.4 Luchtkwaliteit	26
2.6 Water	26
2.7 Archeologie	27
2.8 Flora en fauna	27
2.9 Overige milieuaspecten	28
2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	28
2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
2.12 Economische uitvoerbaarheid	29
3 Motivering	26

Separate bijlagen:

- Akoestisch onderzoek 4 Atelierwoningen voormalige Theresiaschool gemeente Maastricht, Koumans & Partners, projectnummer 312087/2, 14 juni 2012;
- Onderzoek luchtkwaliteit 4 atelierwoningen en ateliers voormalige Theresiaschool gemeente Maastricht, projectnr. 211210-2, Koumans & Partners, 16.01.2012;
- Vooronderzoek ter plaatse van de locatie Sint Theresiaplein 20 (schoolcomplex) te Maastricht, Geonius Milieu B.V., MA-120362-R1, 6 augustus 2012;
- Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een voormalige bovengrondse HBO-tank op de locatie Sint Theresiaplein 20 te Maastricht, Geonius Milieu B.V., MB-120362-R1, 28 september 2012.

1 Inleiding

De gemeente Maastricht is voornemens om de voormalige Huishoudschool 'Jekerdal' aan het Sint Theresiaplein te Maastricht te verbouwen tot dertig ateliers en vier atelierwoningen. De verbouwing en de daaraan gekoppelde functieverandering van het gebouw vindt zijn oorsprong in een met het ministerie van OC&W afgesloten convenant, waarmee de gemeente Maastricht zich heeft verplicht tot de realisatie van zestig nieuwe en permanente ateliers ter facilitering van de beeldende kunst en vormgeving binnen haar gemeentegrenzen. Berekeningen ten tijde van het afsluiten van het convenant, gebaseerd op onder andere de grootte van de wachtlijst bij de Stichting Ateliers Maastricht en het jaarlijks aantal afgestudeerden aan de kunstvakopleidingen, toonden aan dat in Maastricht een behoefte is aan 150 permanente ateliers. Dit vergt een uitbreiding van het bestaande aanbod met 90 permanente ateliers. Eén van de locaties waarop in deze uitbreiding zal worden voorzien betreft de locatie van de voormalige Huishoudschool 'Jekerdal'.

De verbouwing van het complex tot ateliers en vier atelierwoningen past binnen de gemeentelijke (culturele) beleidsprioriteiten: het versterken van Maastricht als cultuurstad, het aantrekkelijk maken van het vestigingsklimaat, versterking van de (fysieke) culturele infrastructuur en het creëren van voorwaarden voor culturele carrières voor (jonge) creatieve ondernemers. De omvorming van deze voormalige school gebeurt in samenspraak met de Stichting Ateliers Maastricht (SAM), een stichting die belast is met de uitvoering van het gemeentelijk atelierbeleid, en met Sint Alphonsus. Het SAM heeft een positief afgerond haalbaarheidsonderzoek verricht naar de functionaliteit en de renovatiemogelijkheden van het voormalige scholencomplex aan het Sint Theresiaplein.

Het bouwplan is voor wat betreft de daadwerkelijke verbouwwerkzaamheden niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Biesland, Campagne, Wolder'. Het is het uiteindelijke gebruik, dat voor wat betreft de functie wonen (in de vorm van atelierwoningen) strijdig is met de regels van dit bestemmingsplan. De woonfunctie is ter plekke enkel toegestaan voor zover er sprake is van verzorgingscentra cq. aanleunwoningen bij een dergelijk centrum. De omvorming tot de functie atelier is evenwel niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Maastricht is bereid deze strijdigheid weg te nemen, waarbij gekozen is voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo als te voeren ruimtelijke procedure.

Als onderdeel van de genoemde procedure is ten behoeve van de omgevingsvergunning voorzien in onderhavige 'ruimtelijke onderbouwing' waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan zijn verwoord. De voor de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.2 Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Naast de voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoren de volgende documenten bij de omgevingsvergunning voor deze locatie:

- een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen); de analoge versie van deze verbeelding is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing met nummer NL.IMRO.0935.ovTheresiaplein-owo2.

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 bouwplan voor deze locatie plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten dit in het kader van deze

planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, Flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7, 2.8 en 2.9 aan bod.

Paragraaf 2.10 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.11 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Paragraaf 2.12 behandelt de economische uitvoerbaarheid van het plan en 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

De projectlocatie is gelegen in Maastricht Zuid-West en wel in de buurt Biesland. De projectlocatie omvat één kadastraal perceel aan het Sint Theresiaplein 20, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie O, nummer 2503. De zuidelijke begrenzing van de projectlocatie wordt gevormd door meerdere percelen gelegen aan de Athoslaan. In het noorden vormt de Tongerseweg en in het westen het Sint Theresiaplein de begrenzing. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de gronden behorende tot het aan de Tongerseweg gelegen Koopcentrum Carré.

Op het onderstaande topografisch kaartje is de ligging van de projectlocatie in het rood aangegeven:



De buurt Biesland wordt begrensd door de Tongerseweg, de Bieslanderweg en de Aramislaan. Biesland wordt evenwijdig aan de Tongerseweg opgedaald in een aantal oost-westgerichte langgerekte stroken. In ruimtelijk opzicht kan Biesland getypeerd worden als een woonbuurt met hoofdzakelijk vrijstaande en geschakelde woningen met een hoogte van twee lagen met kap. De karakteristieke woonbebouwing bestaat veelal uit jaren dertig woonhuizen, opgetrokken in donkere baksteen en voorzien van rode dakpannen. Er zijn tevens enkele grootschalige elementen aanwezig, waaronder de voormalige huishoudschool. De grotere elementen met een niet-woonfunctie hebben een autonome ligging en door het individuele karakter zijn deze gebouwen goed herkenbaar en vaak belangrijk voor de oriëntatie. Behalve de voormalige huishoudschool worden ook de tegenover de school gelegen Sint Theresiakerk en de aan de achterzijde van de school gelegen voormalige sigarenfabriek tot deze op zich zelf staande bebouwing gerekend.

Tegenover de voormalige huishoudschool bevindt zich de begin jaren dertig van de vorige eeuw gebouwde Sint Theresiakerk. De R.K. Sint Theresiakerk behoort tot de H. Jozef en Theresia Parochie Maastricht. De Sint Theresiakerk is een grote basilicale kruiskerk voorzien van een breed middenschip en meerdere vierkante torens. De buitenzijde van de kerk is bekleed met Kunrader kalksteen. De kerk heeft de status van een gemeentelijk monument en is ontworpen door architect H.F.M. Groenendaal. Deze architect heeft enkele decennia later ook de voormalige Huishoudschool Jekerdal ontworpen. De onderbouw van de Sint Theresiakerk doet tevens dienst als kinderdagverblijf.

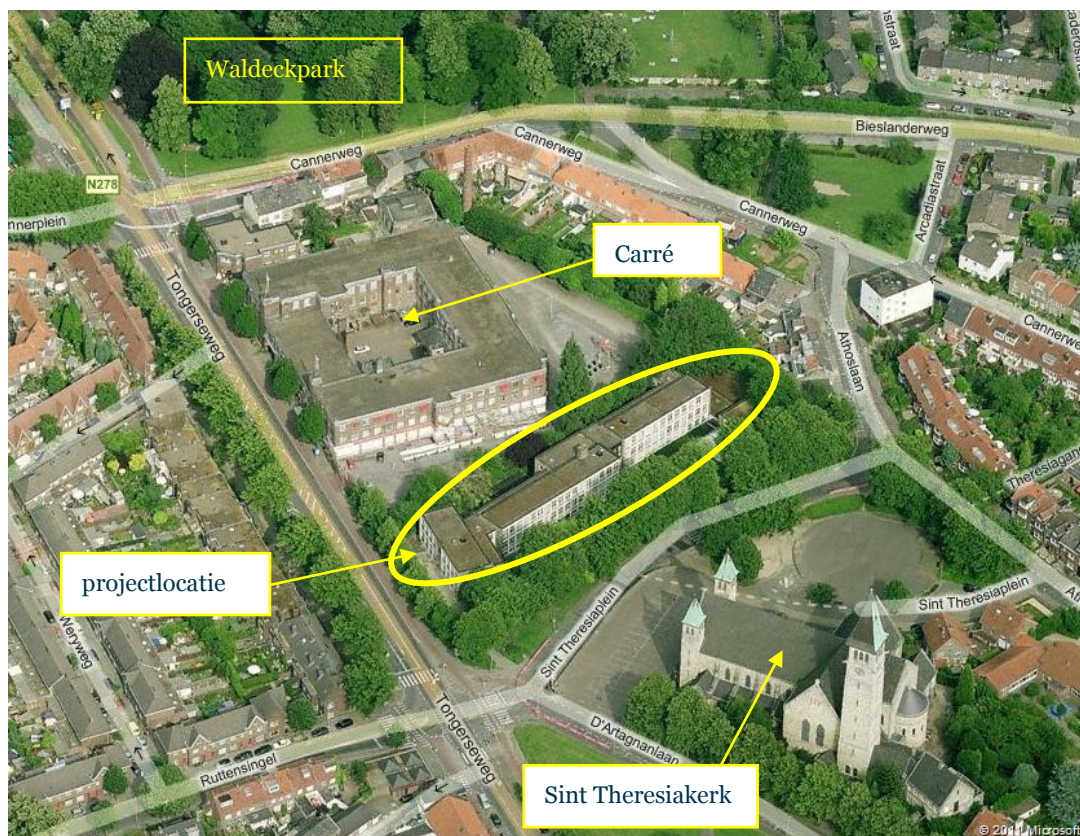
Aan de achterzijde van het complex bevindt zich het Koopcenter Carré. Het gebouw, dat de vorm heeft van een carré, is begin jaren twintig van de vorige eeuw gebouwd en heeft tot in de jaren zestig dienst gedaan als sigarenfabriek van de gebroeders Philips. Thans vervult het gebouw de functie van een koopcentrum en herbergt meerdere, al dan niet landelijk opererende, winkels.

Aan de zuidzijde en tegen het complex aangebouwd bevindt zich de voormalige gymzaal. Deze gymzaal (Sint Theresiaplein 18) is omgebouwd tot een zaalaccommodatie waarin meerdere verenigingen en gezelschappen een plekje gevonden hebben. De zaalverhuur, waaronder een grote zaal, een kleine zaal en een keuken/bar, verloopt via de Stichting Beheer en Exploitatie Onroerend Goed Sint Servatius.

Rondom het plangebied komt met name zorgvuldig ontworpen en samenhangende woonbebouwing in de vorm van gesloten bouwblokken voor. Deze bebouwing heeft een grondgebonden karakter met een veelal duidelijk herkenbare gootlijn in het straatbeeld. Aan de overzijde van de Tongerseweg (de nummers 84 – 108) bevindt zich een woningcomplex in twee bouwlagen en plat dak, gebouwd in opdracht van Woningbouwvereniging St. Servatius in 1923. De entreegedeelten van de woningen zijn iets vooruitstekend. De gevels van enkele woningen zijn uit baksteen iets hoger opgetrokken en aan de bovenzijde gepleisterd. De woningen kennen een verspringende rooilijn en worden gezien als een belangrijk architectonisch ensemble binnen de gemeente Maastricht.

Het nabij het projectgebied gelegen Waldeckpark vervult een belangrijke groenfunctie voor de buurt en vormt tevens onderdeel van de Maastrichtse parkengordel. Ook het groen rondom het Sint Theresiaplein vormt een belangrijk onderdeel van de groenstructuur in de buurt. Het groene karakter van de buurt wordt daarnaast vormgegeven door de relatief grote tuinen, de ruim opgezette lanen en diverse groenstroken.

Op onderstaande luchtfoto is de projectlocatie nader aangeduid.



Door de aanwezigheid van het koopcenter Carré, de kerk met in de onderbouw kinderopvang en de zaalaccommodatie ten behoeve van zaalverhuur, kent het gebied rondom de projectlocatie een behoorlijke veelheid aan functies. De woonfunctie is evenwel de dominerende functie rondom het projectgebied.

Het projectgebied is gelegen in de oksel van de aansluiting Tongerseweg en Sint Theresiaplein. De Tongerseweg (N278) is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg welke Maastricht met het Belgische Vroenhoven verbindt. Op de Tongerseweg geldt, evenals de schuin tegenover het projectgebied gelegen

Ruttensingel, een 50 km/uur regime. De overige wegen rondom het projectgebied (Sint Theresiaplein en Athoslaan) zijn 30 km/uur wegen.

De projectlocatie is circa een halve hectare groot en herbergt de gebouwen behorende tot de voormalige Huishoudschool Jekerdal. De bebouwde oppervlakte van het perceel bedraagt ruim 1.200m². Het gebouwencomplex bestaat uit een noordvleugel (parallel verlopend met de Tongerseweg), een grote middenvleugel (parallel verlopend met het Sint Theresiaplein) en een zuidvleugel, haaks geprojecteerd op de middenvleugel. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft enkel betrekking op de noord- en middenvleugel. De zuidvleugel betreft de voormalige gymzaal van de huishoudschool en vormt geen onderdeel van onderhavig plan. Deze voormalige gymzaal is voor enkele jaren reeds omgevormd tot een zaalaccommodatie ten behoeve van de verhuur aan verenigingen en gezelschappen.



Het gebouw is in een helling gebouwd. De noordvleugel nabij de aansluiting met de Tongerseweg bevindt zich op het hoogste punt en de zuidvleugel nabij de Athoslaan bevindt zich op het laagste punt. Het gebouw bestaat uit een souterrain, de begane grond en een eerste verdieping. In de middenvleugel zijn daarnaast nog twee in omvang beperkte kelderruimtes aanwezig. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt ligt het souterrain, gezien vanaf het Sint Theresiaplein, in het zuidelijk deel op maaiveldniveau en komt het souterrain in noordelijke richting verlopend onder het maaiveldniveau te liggen. Vanaf maaiveld gezien oogt de zuidelijke helft van het gebouw dan ook als een drie verdiepingen tellend gebouw en de noordelijke helft als een twee verdiepingen tellend gebouw. In de middenvleugel is de centrale toegang met trappartij gelegen.

Op de navolgende afbeelding is de opbouw van het complex, gezien vanaf het Sint Theresiaplein, weergegeven.



2.2 Het bouwplan

2.2.1 Algemeen

Het daadwerkelijke bouwplan betreft de verbouwing en de renovatie van de voormalige huishoudschool Jekerdal. De hiertoe uit te voeren werkzaamheden worden vrijwel volledig binnenplans uitgevoerd en zijn, met uitzondering van de te realiseren extra nooduitgang aan de achterzijde van het complex, niet strijdig met het bestemmingsplan en vormen als zodanig dan ook geen rechtstreeks onderdeel van onderhavige ruimtelijke onderbouw. Ook het gewenste toekomstige gebruik van het complex als ateliers is niet strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Strijdig is enkel het door de gemeente Maastricht gewenste gebruik van het complex voor wat betreft het toevoegen van vier atelierwoningen.

2.2.2 Gebruik voormalige Huishoudschool Jekerdal

De verbouwing van het complex resulteert in dertig ateliers en vier atelierwoningen. De ateliers zullen worden geëxploiteerd door de Stichting Ateliers Maastricht (SAM) en Sint Alphonsus. Het SAM zal in totaal 21 ateliers gaan exploiteren en door Sint Alphonsus zullen 9 ateliers worden geëxploiteerd.

De ateliers van het SAM bevinden zich in de noordelijke helft van de middenvleugel van het gebouw. Het souterrain telt vijf ateliers en zowel de begane grond alsook de eerste verdieping tellen acht ateliers. De ateliers van Sint Alphonsus bevinden zich in de zuidelijke helft van de middenvleugel. In het souterrain, op de begane grond en op de eerste verdieping zullen hiertoe telkens drie ateliers worden gerealiseerd. In het souterrain bevindt zich tevens een gezamenlijke containerruimte.

De vier atelierwoningen zijn gesitueerd in de noordelijke, parallel met de Tongerseweg verlopende, bouwvleugel. De woningen kunnen worden gezien als een nieuwe woonvorm binnen de gemeentegrenzen van Maastricht en bieden naast een enigszins bescheiden woonruimte tevens de mogelijkheid tot het exploiteren van een zich eveneens in deze woningen bevindende atelierruimte. De woningen zullen door het SAM worden verhuurd. De omvorming van de voormalige schoolruimtes tot atelierswoningen beperkt zich tot een inpandige verbouwing van de noordvleugel. De gevelaanzichten zullen hierdoor niet veranderen.

2.2.3 Parkeren

Conform de 'Parkeernormen Maastricht 2011' dient per sociale huurwoning gelegen in zone B in 1,3 parkeerplaatsen per woning te worden voorzien. Dit betekent dat voor de vier atelierwoningen 5,2 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. De parkeernormen bevatten geen parkeercijfers specifiek voor ateliers. In dat geval bepaalt het document 'Parkeernormen Maastricht 2011' dat een vergelijkbare functie dient te worden vastgesteld en de daarbij behorende parkeernorm van toepassing wordt verklaard. Een vergelijkbare functie kan gevonden worden in een bedrijfsverzamelgebouw. Voor een bedrijfsverzamelgebouw geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Onderhavig plan voorziet in circa 2.800 m² bvo aan ateliers. Dit betekent dat voor de ateliers 36,4 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. De totale theoretische parkeerbehoefte bedraagt daarmee (5,2 + 36,4 = 41,6) 42 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein kan in 20 parkeerplaatsen worden voorzien. Daarnaast zijn in de direct aansluitende openbare ruimte aan het Sint Theresiaplein 15 langspaarvakken gelegen. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee 35, hetgeen in een theoretisch tekort van 7 parkeerplaatsen resulteert. Enige nuancering is hierbij echter op zijn plaats:

- de ateliers worden voor wat betreft de te hanteren parkeernorm als functie vergeleken met een bedrijfsverzamelgebouw. Dit betreft een aannname bij gebrek aan specifieke parkeernormen voor ateliers dan wel vergelijkbare functies die nog beter aansluiten bij het beoogde gebruik. Ook de algemeen geaccepteerde CROW-publicatie ASVV biedt geen houvast voor wat betreft de toepassing van een specifieke parkeernorm voor ateliers;
- de gebruikers van de ateliers zijn vrijwel alle woonachtig in Maastricht en de ervaring leert dat verreweg het grootste deel van deze gebruikers gebruik maakt van de fiets als vervoermiddel. Dit betekent dat de gehanteerde parkeernorm voor deze specifieke doelgroep naar beneden toe bijgesteld kan worden;
- op basis van de vigerende bestemming is een veelheid aan maatschappelijke functies rechtstreeks toelaatbaar. Er kunnen derhalve ook zonder omgevingsvergunning functies worden toegevoegd met een hogere parkeervraag dan het thans voorliggende plan;

- in de huidige situatie (schoolfunctie) dient reeds in 33 parkeerplaatsen te worden voorzien. Ook deze parkeerplaatsen kunnen niet volledig op eigen terrein worden geacommodeerd maar dienen gedeeltelijk in de openbare ruimte te worden gevonden;
- tegenover het projectgebied is aan de voorzijde van de kerk een openbaar parkeerterrein gelegen. Het staat gebruikers/bezoekers van de ateliers uiteraard vrij van deze (betaalde) parkeergelegenheid gebruik te maken.

Geconcludeerd kan worden dat, met de aangebrachte nuanceringen op de gehanteerde parkeernormen, voldaan kan worden aan het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop het in paragraaf 2.2 besproken bouwplan zal worden gerealiseerd zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Biesland, Campagne, Wolder' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 27.06.2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 17.10.2000).

In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Maatschappelijke doeleinden M'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden, (para)medische doeleinden, woondoeleinden, sociaal culturele doeleinden, religieuze doeleinden, doeleinden van sport en additionele voorzieningen. In de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' mag enkel worden gewoond in de vorm van wonen in verzorgingscentra c.q. in aanleunwoningen bij deze centra.

Voor wat betreft het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat het bebouwingspercentage maximaal 80% mag bedragen, dat de bouwhoogte maximaal drie bouwlagen mag bedragen en dat gebouwd moet worden binnen het op de kaart 'ruimtelijke karakteristiek' aangegeven bouwvlak. Burgemeester en wethouders hebben daarnaast de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken.

Het door de gemeente gewenste gebruik van het gebouw, dat wil zeggen als ateliers en vier atelierwoningen, is voor wat betreft de omvorming tot en het gebruik als atelierwoningen strijdig met de aan de gronden toegewezen bestemming. Het wonen is binnen deze bestemming enkel mogelijk indien wordt gewoond in de vorm van wonen in verzorgingscentra c.q. aanleunwoningen bij deze centra. In onderhavig geval is daar geen sprake van.

De omvorming tot en het gebruik van het complex als ateliers is niet strijdig met het bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor de voor het plan noodzakelijke uit te voeren bouwwerkzaamheden welke vrijwel geheel inpandig plaatsvinden. Enkel de toevoeging van een aanvullende nooduitgang in de achtergevel betreft een niet-inpandige bouwactiviteit. Omdat deze nooduitgang voor een kleine gedeelte buiten het bouwvlak is geprojecteerd moet ook dit als strijdig worden aangemerkt.

De gemeente Maastricht heeft gekozen voor de procedure van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo om de geconstateerde strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan op te heffen ten einde het bouwplan en het uiteindelijke functionele gebruik van het complex mogelijk te maken.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Europees en Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, bevordering van de leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land, waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). `Ruimte voor ontwikkeling` is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijk organisaties, marktpartijen en burgers. `Decentraal wat kan, centraal wat moet` is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geaccommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Het gebied Maastricht - Heerlen (met een internationale afstemming op Aken, Luik, Gent en Hasselt) is aangewezen als één van de zes nationale stedelijke netwerken. Het voorliggende bouwplan ligt binnen dit netwerk. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied. Het percentage van de woningen en de werkgelegenheid dat in de stedelijke netwerken is ondergebracht, zal tenminste gelijk moeten blijven en zo mogelijk moeten toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Het voorliggende plan voorziet in een continuering van het efficiënt ruimtegebruik binnen een bestaand stedelijk netwerk zonder concessies te doen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Er vinden geen nieuwe fysieke ontwikkelingen plaats behoudens de verbouwing en renovatie van een voor de gemeente Maastricht belangrijk cultuurhistorische object in combinatie met een beperkte functiewijziging. Deze ontwikkeling past dan ook binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zullen worden opgenomen in het Barro. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Barro bevat voor onderhavig plan geen specifieke uitgangspunten.

Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) 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.

Voor het voorliggende plangebied is het aspect archeologie niet relevant. De bodemverstoring beperkt zich tot een zeer kleine ingreep buiten het bestaande bouwvlak ten behoeve van de aanleg van een extra nooduitgang aan de achterzijde van het complex. Gedurende de oorspronkelijke bouw van het complex is de bodem ter plekke van deze geplande nooduitgang evenwel geroerd geweest. Er vindt dan ook geen nieuwe bodemverstoring plaats als gevolg van het plan.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Maastricht is in de nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. Verder is het gebied tussen Sittard/Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied „Heuvelland“. De cultuurhistorische waarden dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Een belangrijke reden voor uitvoering van onderhavig plan vormt juist de wens van de gemeente Maastricht tot het in stand houden van dit in cultuurhistorisch opzicht belangrijke complex. Dit past volledig binnen het beleid aangaande de Nota Belvédère.

Vogel- en habitatrictlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrictlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrictlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrictlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrictlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrictlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat

aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Het projectgebied is gelegen op een afstand van ruim 800 meter ten opzichte van het Natura 2000-gebieden 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Deze afstand wordt als dusdanig groot beschouwd dat het plan geen negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied.

Europese Kaderrichtlijn water

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

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

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan richt zich hiermee op de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die het water biedt te benutten.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Naast alle plannen om Nederland in de toekomst veilig en leefbaar te houden, is de uitvoering van maatregelen nu al in volle gang. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de projecten Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken. Ook worden langs de kust de zogenoemde zwakke schakels aangepakt en vindt versterking plaats door zandsuppleties.

Voor onderhavig plan bevat het Nationaal Waterplan geen specifieke uitgangspunten.

2.4.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

POL 2006 (Actualisatie januari 2011)

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

tegenoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. In 2010 en begin 2011 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 het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing (P9)' (roze kleur). Deze gebieden dienen ter bevordering en concentratie van de stedelijke dynamiek; dit betreft alle aanwezige en/of geplande voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen en dergelijke. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk in deze gebieden een plaats te krijgen. Het 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.

Legenda	
	P1 Ecologische hoofdstructuur
	P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
	P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
	P4 Vitaal landelijk gebied
	P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
	P5b Dynamisch landbouwgebied
	P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg
	P6b Plattelandskern Zuid-Limburg
	P7 Corridor
	P8 Stedelijke ontwikkelingszone
	P9 Stedelijke bebouwing
	P10 Werklandschap
	Contour plattelandskern Zuid-Limburg
	Grens stedelijke dynamiek
	Internationaal verbindend wegennet
	Regionaal verbindend wegennet
	Regionaal verbindend wegennet gepland
	Spoorweg
	Water
	Provinciegrens

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de contouren mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het projectgebied is gelegen binnen bestaand Stedelijk Gebied en ligt eveneens binnen de Grens Stedelijke Dynamiek. Dit betekent dat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is op onderhavig plan.

Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de nota „Plaats voor water“ uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedure toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee „watertoetsloketten“ opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is geen watertoets uitgevoerd, omdat er geen sprake is van toename van verharding of bebouwing en het watersysteem ter plaatse door de functie-uitbreiding niet wordt beïnvloed.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. 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;
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.

In de Stadsvisie 2030 zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor de onderhavige projectlocatie zijn de speerpunten 8, 11 en 12 het meest van toepassing. Deze worden hierna kort toegelicht.

→ *Speerpunt 8: Versterking en behoud van de stedelijke 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, deze functies elkaar bovendien niet hinderen, 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.

→ *Speerpunt 11: De reputatie van de stad Maastricht*

De sociaal-culturele identiteit en de naamsbekendheid van de stad wordt mede bepaald door de het palet van culturele en sportieve voorzieningen en evenementen. Maastricht beschikt over alle elementen die daarbij een rol spelen: professionele kunsten, kunstonderwijs, amateurkunsten en een brede volkscultuur enerzijds en uitgaansmogelijkheden, evenementen en sportvoorzieningen voor jong en oud, en anderzijds een aantrekkelijke natuur en landschappelijke inrichting van de stad en haar omgeving. Sport, cultuur en vrijetijdsbeleving kunnen niet op zichzelf beschouwd worden, maar hebben een rechtstreekse relatie met de fysieke en de economische pijler van de stad. Sport, cultuur en recreatie zijn van belang voor de identiteit van de stad, voor de sociale cohesie en de maatschappelijke participatie, voor de naamsbekendheid. Het maakt dat de stad een trekpleister blijft voor bezoekers. Het sociaal-culturele klimaat speelt een grote en nog steeds groeiende rol bij de keuze van mensen en bedrijven die zich in de stad willen vestigen. Sinds de Cultuurvisie 2010 van december 2001 is er op het vlak van cultuur in Maastricht veel beweging ontstaan. De stad profileert zich onder meer met hoogwaardige culturele evenementen, belangrijke culturele instellingen, belangwekkend industrieel en cultureel erfgoed dat op een moderne manier ontsloten kan worden en een rijk en goed toegankelijk amateur- en verenigingsleven. Maastricht beschikt over een sterk cultureel profiel. Het belang van dit cultuurprofiel voor de economie en de stedelijke ontwikkeling heeft inmiddels grote erkenning gekregen. Maastricht staat op de kaart en cultuur draagt daar in hoge mate toe bij, al was het maar omdat cultuur een belangrijke vestigingsfactor blijkt voor creatieve en innovatieve groepen bewoners en nieuwe bedrijvigheid. In het transformatieproces richting kennis- en dienstestad blijkt cultuur een onmisbaar element.

→ *Speerpunt 12: De geschiedenis van Maastricht*

Maastricht is een stad met een rijke historie. De verschillende perioden uit het verleden zijn niet alleen fysiek zichtbaar, maar ook voelbaar in de stad. Ze leveren een belangrijke bijdrage aan de sfeer en kwaliteit van de stad en voeden het collectieve geheugen van inwoners en bezoekers. De identiteit van Maastricht wordt er mede door bepaald. De opgave is de belangrijkste kenmerken uit het verleden te koesteren. Het gaat daarbij ook om de kenmerken van het meer recente verleden zoals het industriële erfgoed en de naoorlogse stedenbouw. De volgende vier kernelementen kunnen uit de stadsgeschiedenis worden geselecteerd: de Romeinse stichting, het middeleeuws religieus centrum, de vroegmoderne garnizoensstad en de industriestad.

Resumé

Resumerend kan worden gesteld dat de omvorming van de voormalige huishoudschool Jekerdal tot ateliers en vier atelierwoningen past binnen de speerpunten van de Stadsvisie 2030. Het complex zal ruimte bieden aan kunstenaars en daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan de noodzakelijke kwaliteitsslag die de stad op cultureel gebied wil maken. Het plan zal daarmee een belangrijk onderdeel gaan vormen van de culturele infrastructuur van Maastricht.

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.

Middels 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. Het plangebied is getypeerd als 'Extensief wonen'. Binnen dit gebiedstype ligt de nadruk op het wonen. Deze functie kan gemengd zijn met kleinschalige bedrijvigheid met beperkte milieubelasting of bedrijvigheid die ondersteunend is aan de woonfunctie. De gebruiksintensiteit is relatief laag, waarbij de nadruk ligt op het begin van de ochtend en het eind van de middag. De dichtheid is laag en is minder dan 35 woningen per hectare. De woningen zijn veelal grondgebonden. De opzet van deze woonwijken is ruim en groen.

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

Milieuthema	Gewenste kwaliteit in het centrummilieu
Bodem	- humaan gebruik: goed - ecosystemen: goed
Water	- kwaliteit: voldoende - kwantiteit bestaand: matig (5 - 50% afkoppeling hemelwater) - kwantiteit nieuw: matig (5 - 50% afkoppeling hemelwater)
Verstoring	- lucht: goed (EU-normen) - geluid: goed, geen geluidgehinderden - externe veiligheid: goed (individueel risico onder 10^{-6})
Verkeer	- bereikbaarheid auto en OV: matig
Natuur	- standaard beheer: netjes maar niet al te intensief beheer
Afval	- hergebruik: goed - ondergrondse voorzieningen: goed
Energie	- energiebesparing: voldoende - duurzame energie: goed

Bovenstaande aspecten zijn ten behoeve van het voorliggende plan, waar nodig, bekeken en onderzocht in het kader van de onderzoeksplicht. Verwezen wordt naar paragraaf 2.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Bodembeheerplan Maastricht (2007)

Het Bodembeheerplan Maastricht maakt deel uit van een algemeen bodembeleidskader: het Beleidskader Bodem. In dit algemene kader wordt voor het milieucompartment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling wordt gegeven. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. Op zijn beurt maakt het Beleidskader Bodem weer deel uit van het Natuur en Milieuplan van Maastricht. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Het Bodembeheerplan is inhoudelijk van toepassing op die locaties waar de bodem is

beïnvloed door de grootschalige diffuse bodemverontreiniging. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook worden gebruikt bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen.

De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Door bij alle procedures dezelfde bodemkwaliteitseisen te stellen wordt invulling gegeven aan het vier-sporenbeleid. Voor deze ruimtelijke onderbouwing bevat het Bodembeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

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 aanvraag omgevingsvergunning 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.

Voor binnenstedelijke, bestaande situaties, zoals deze, zijn de beoogde doelstellingen moeilijker realiseerbaar dan voor nieuwe situaties waarbij een geheel nieuwe bebouwing wordt opgericht (vandaar de 'beperkte' doelstelling van 20% van het verhard oppervlak). 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 het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden- bergen-afvoeren. In het binnenstedelijk gebied wordt ook ingezet op het gescheiden inzamelen van schoon en vuil water, maar anders dan in andere delen van de stad ligt de nadruk hier op tijdelijke berging alvorens het water wordt geloosd op de Maas. Ook in dit gebied geldt de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren'. In de praktijk zal infiltreren echter minder vaak mogelijk zijn, gezien de dichte bebouwing. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die wordt beschreven in paragraaf 2.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. 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, mee-adviseren en meediscussiëren over de uitvoering van het luchtkwaliteitplan.

Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht (2012)

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader.

In zijn algemeenheid geldt dat zich binnen de gemeente Maastricht diverse risicobronnen bevinden. Met name het transport van gevaarlijke stoffen heeft een grote ruimtelijke impact. Het invloedsgebied van deze bronnen gezamenlijk overlapt nagenoeg het gehele oppervlak van de gemeente Maastricht (gebaseerd op de 1% letaliteitsgrens).

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico bestaan er in de gemeente Maastricht geen urgente knelpunten. Maastricht voldoet daarmee aan de wettelijke basisveiligheid. Naast deze basisveiligheid dient evenwel ook invulling te worden gegeven aan het groepsrisicobeleid. Hierin kan en moet de gemeente zelf keuzes maken waarbij onderscheid gemaakt moet worden tussen risicovolle bedrijven en transportassen. Bij de risicovolle bedrijven kan de gemeente middels de ruimtelijke planvorming en vergunningverlening zelf sturend optreden. Op transportassen heeft de gemeente minder invloed. De gemeente heeft de volgende keuzes gemaakt:

- Risicovolle inrichting (excl. LPG tankstations): risicovolle inrichtingen worden enkel op bedrijventerreinen toegestaan. Hierbinnen worden vijf restrictieniveaus toegepast variërend van het volledig ruimte bieden aan risicovolle inrichtingen tot het volledig verbieden van alle bedrijven met een veiligheidsrisico. Grosso modo geldt dat op bedrijventerrein Beatrixhaven de mogelijkheid wordt geboden tot vestiging van Bevi-bedrijven. De overige bedrijventerreinen zijn door aard, omvang of voorziene toekomstige ontwikkelingen niet geschikt voor het toelaten van Bevi-bedrijven. Een beperkte mate van risico kan op deze terreinen evenwel worden toegestaan.
- LPG tankstations: als algemeen beleidsuitgangspunt geldt hierbij dat LPG-tankstations gesitueerd moeten worden buiten de woonwijken en langs hoofdinfrastructuur. Bij nieuwvestiging dient getoetst te worden aan het Bevi, het bestemmingsplan en de beleidsvisie externe veiligheid.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Hiervoor geldt het volgende principe: hoe dichterbij de risicobron en hoe kwetsbaarder het object, hoe zwaarder de verantwoordingsplicht wordt ingevuld. Hierbij wordt gewerkt met de volgende zone indeling:

	zone 1	zone 2	zone 3
(spoor)wegen	30 m (invloedsgebied plasbrand)	200 m (invloedsgebied BLEVE)	1500 m (invloedsgebied toxisch)
vaarwegen	25 m (invloedsgebied plasbrand)	90 m (invloedsgebied BLEVE)	1000 m (invloedsgebied toxisch)
aardgastransportleidingen	PR 10-6 contour	100% letaalgrens	1% letaalgrens

LPG tankstations	PR 10-6 contour	150 m (invloedsgebied)	400 m (effectgebied)
overige risicovolle inrichtingen	PR 10-6 contour	PR 10-8 contour	1% letaliteitscontour

Afhankelijk van de afstand tot de risicobron en de kwetsbaarheid van het geprojecteerde object zijn drie verantwoordingsniveaus gedefinieerd. Elk niveau stelt specifieke eisen aan de wijze waarop de navolgende aspecten dienen te worden verantwoord: nut en noodzaak, bronmaatregelen, ruimtelijke maatregelen, objectgerelateerde maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, risicocommunicatie. Voor de wijze waarop in onderhavig bestemmingsplan rekening is gehouden met het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 2.5.3 van deze onderbouwing.

Hoger grenswaardenbeleid Maastricht

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. Voor een verdere uitwerking van het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van deze onderbouwing.

Parkeernormen Maastricht

De gemeenteraad van Maastricht heeft op 19 april 2011 besloten om de parkeernormen te actualiseren. Deze normen, gebaseerd op de kencijfers van het CROW, gelden per 1 juni 2011 en worden gehanteerd bij de beoordeling van nieuwe bouwinitiatieven en ruimtelijke plannen. In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten: A-zone (centrum), B-zone (schil) en C-zone (rest bebouwde kom). Per zone gelden op basis van de nota 'Parkeernormen Maastricht 2011' andere parkeernormen.

Bij het toetsen van (ver)bouwplannen wordt de parkeereis berekend aan de hand van de vastgestelde parkeernormen. De initiatiefnemer moet in het (ver)bouwplan rekening houden met het realiseren van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis. Bij een verbouwing telt slechts de toegevoegde parkeervraag mee. Bij een verbouwing telt voor het berekenen van de parkeereis het eventueel reeds aanwezige tekort dus niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen, dan wel herontwikkelingen dient in alle gevallen aan de parkeereis te worden voldaan. De beschikbare parkeerruimte op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden meegeteld, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerruimte aanwezig is. In gebieden waar sprake is van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

De nota 'Parkeernormen Maastricht 2011' bevat daarnaast spelregels op basis waarvan kan worden afgeweken van de berekende parkeernormering dan wel vrijstelling kan worden verleend van de verplichting om in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het daarbij behorende erf in de te verwachten parkeerbehoefte te voorzien. Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is

gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.5 Milieuaspecten

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

2.5.1 Bodem

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

De locatie is gelegen in het deelgebied 'overig' (bodembeheersplan Maastricht 2007). Onderhavige locatie maakt dus deel uit van het diffuus verontreinigd stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. Het gebied wordt gekenmerkt door (licht) verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK en minerale grond. Gezien de ligging van de locatie in het deelgebied 'overig' is het niet waarschijnlijk dat er sprake is van een ernstige diffuse bodemverontreiniging. Een eventuele bodemverontreiniging als gevolg van een voormalig bedrijfsmatige activiteit (puntbron) kan vooralsnog niet worden uitgesloten. Derhalve dient minimaal een historisch onderzoek te worden verricht. Afhankelijk van de resultaten van het historisch onderzoek zal beoordeeld worden of een feitelijk bodemonderzoek noodzakelijk is.

Vooronderzoek ter plaatse van de locatie Sint Theresiaplein 20 (schoolcomplex) te Maastricht, Geonius Milieu B.V., MA-120362-R1, 6 augustus 2012

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie potentieel (gedeeltelijk) ernstig verontreinigd is vanwege enerzijds een geval van ernstige bodemverontreiniging (dat niet is ingekaderd en mogelijk onderdeel is van een verontreiniging van grotere omvang) dat is aangetroffen op een aangrenzend perceel op ca. 15 meter van de perceelsgrens en anderzijds als gevolg van mogelijke lekkages van een voormalige diesel/HBO-tank.

Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een voormalige bovengrondse HBO-tank op de locatie Sint Theresiaplein 20 te Maastricht, Geonius Milieu B.V., MB-120362-R1, 28 september 2012

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voormalige bovengrondse tank een inhoud had van ca. 10 m³. Het product dat in de tank is opgeslagen (geweest) is hoogst waarschijnlijk huisbrandolie. De tank is onderzocht op basis van de strategie 'VEP' en 'VEP-OO' uit de NEN 5740 en de grondmonsters zijn onderzocht op minerale olie (C10-C40) en vluchtige aromaten. Visueel zijn geen aanwijzingen dat het gebruik van de tank verontreinigingen heeft veroorzaakt.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat ook analytisch geen verontreinigingen aan minerale olie en/of vluchtige aromaten zijn aangetroffen. Op basis van de uitgevoerde onderzoeksinspanning blijkt dat het voormalige gebruik van de tank geen verontreinigingen in de bodem heeft veroorzaakt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen beperkingen oplevert voor onderhavige ontwikkeling en dat de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken geen aanleiding geven tot vervolgonderzoek.

2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder

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 geluidbronnen 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. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Akoestisch onderzoek, 4 atelierswoningen voormalige Theresiaschool gemeente Maastricht, projectnr. 312087/2, Koumans & Partners, 14 juni 2012

Door Koumans & Partners is een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van de verbouwing van de voormalige Theresiaschool in 4 atelierwoningen en atelierruimtes. Het doel van dit onderzoek is om de haalbaarheid van het bouwplan te bepalen in relatie tot de Wet geluidhinder.

Het bouwplan is gesitueerd binnen de bebouwde kom. Volgens de Wet geluidhinder valt het plan in stedelijk gebied. Het plan is gelegen binnen de geluidzones van de Tongerseweg en de Ruttensingel. De twee overige wegen gelegen binnen 200 meter van het bouwplan betreft de 30 km/uur wegen Sint Theresiaplein en D'Artagnanlaan.

Volgens de Wet geluidhinder is er sprake van een 'nieuwe situatie'. Voor 'nieuwe situaties' gelegen binnen een geluidzone in stedelijk gebied dient gestreefd te worden naar een gevelbelasting van maximaal 48 dB etmaalwaarde. Eventueel is, afhankelijk van de situatie, met een ontheffing van Burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht, een geluidbelasting tot maximaal 63 dB etmaalwaarde toegestaan.

Berekend is de situatie in het jaar 2022, 10 jaar na realisatie van het bouwplan. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de vier atelierwoningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden ten gevolge van het wegverkeer van de Tongerseweg. De hoogste aan te vragen hogere waarde bedraagt 62 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting op de gevels van de te realiseren atelierwoningen ten gevolge van het verkeer op de Ruttensingel blijft onder de voorkeursgrenswaarde.

Met betrekking tot de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen blijkt dat de berekende overschrijdingen van het grenswaarden niet kunnen worden voorkomen door het toepassen van stiller asfalt. Het verlagen van de snelheid op de gezoneerde Tongerseweg van 50 km/uur naar 30 km/uur is vanwege de hoge verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motovoertuigen per etmaal niet realiseerbaar. Het plaatsen van een geluidscherm of geluidwal is eveneens niet realiseerbaar. De meest realistische maatregel betreft het toepassen van gevelmaatregelen.

Bij de gemeente Maastricht dient voor alle vier atelierwoningen een hogere grenswaarde te worden aangevraagd van 62 dB. Het bouwplan is dusdanig uitgewerkt dat kan worden gemotiveerd dat aan het 'Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht' kan worden voldaan. De berekende karakteristieke geluidwering van de te realiseren ruimtes voldoen aan de eisen met betrekking tot de gevelgeluidwering zoals vastgesteld in het bouwbesluit, uitgaande van de geluidwerende voorzieningen zoals omschreven in hoofdstuk 8 van het akoestisch onderzoek. Voor een uitwerking van deze voorzieningen alsmede de motivatie inzake het gemeentelijk hogere grenswaardenbeleid wordt hierbij korthedshalve verwezen naar het akoestisch onderzoek dat als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in het akoestisch onderzoek vermelde waarden of een akoestische berekening aantoont dat voldaan wordt aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit.

Een goede ruimtelijke ordening

Daarnaast moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het plan leidt tot een andere invulling van het gebouw waarbij een onderwijsfunctie wordt afgelost door een woonfunctie en een meer cultureel- en werkgerelateerde functie. Daar waar de onderwijsfunctie een parkeerbehoefte genereerde van 33 parkeerplaatsen leidt onderhavig plan tot een theoretische parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen (met die aantekening dat deze behoefte-raming zo goed als zeker te hoog is ingeschat). Gezien de samenhang tussen de parkeerbehoefte en het genereren van extra verkeer kan geconcludeerd worden dat slechts in zeer beperkte mate extra verkeer gegenereerd zal worden en dat deze extra voertuigbewegingen niet leiden tot een substantiële toename van geluidhinder.

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Ateliers dienen conform de VNG-publicatie voor wat betreft het aspect geluid een afstand van 10 meter aan te houden ten opzichte van geluidgevoelige functies. Aan deze richtlijn kan worden voldaan. Voor wat betreft de atelierwoningen geldt deze afstand gezien de gewenste functiemening uiteraard niet. Rondom het projectgebied zijn geen functies gelegen met een geluidsinvloedssfeer welke tot in het projectgebied reikt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor het plan.

2.5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Het betreft:

- Transport van gevaarlijke stoffen:
 - over het spoor;
 - over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
 - door buisleidingen;
 - over het water.
- Stationaire activiteiten, zoals:
 - LPG tankstations;
 - grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
 - BRZO bedrijven;
 - grote ammoniak koelinstallaties;
 - grote compressorstations van het gastransport;
 - spoorwegemplacement.

Spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook in de toekomst zal over dit spoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor de spoorlijn geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst van het Basisnet het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- met de komst van het basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het projectgebied is buiten het invloedsgebied van de spoorlijn gelegen.

Vervoer over de weg

Rijkswegen

Door de gemeente Maastricht lopen de rijkswegen A2 en A73 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Maastricht geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- alleen voor de A2 (excl. gedeelte N2) een plasbrandaandachtsgebied komt van 30 meter;
- de rijkswegen een invloedsgebied hebben van ruim 1.500 aan weerszijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer er sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het plangebied is buiten het invloedsgebied van rijkswegen gelegen.

Provinciale en gemeentelijke wegen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale en gemeentelijke wegen is geen risicoplafond vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit zal ook in het toekomstige Basisnet niet het geval zijn. Uitzondering hierop is de N2 die door Maastricht loopt. Uit berekeningen van de provincie blijkt dat over de N278 en N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen plaatsgebonden risicocontour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De gemeente Maastricht beschikt daarnaast over een routing vervoer gevaarlijke stoffen. Gezien het beperkt aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorrad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico zal nihil zijn. Het project gebied bevindt zich op plusminus 300 meter afstand van de route transport gevaarlijke stoffen Aldenhofpark – Hertogensingel. Ten aanzien van deze route geldt, conform de Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht, een verantwoordingsniveau 3.

Vervoer per buisleiding

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. Op enkele plaatsen hebben deze leidingen een plaatsgebonden risicocontour maar hierbinnen bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. De omvang van het invloedsgebied verschikt per leiding(deel). Onderhavig projectgebied behoort niet tot het invloedsgebied van een buisleiding.

Vervoer over het water

De Maas is in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oevers ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1000 meter en een groepsrisicoberekening en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha.

dubbelzijdig of 2.250 per/ha. enkelzijdig. De Maas krijgt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn. Het project is buiten het invloedsgebied van de Maas gelegen.

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Voor de gemeente Maastricht beperken deze risicovolle inrichting zich tot 9 LPG tankstations en tien andersoortige risicovolle inrichtingen. Onderhavig projectgebied behoort niet tot het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Maastricht-Aachen Airport

Dit ten noordoosten van de gemeente Maastricht gelegen vliegveld heeft geen plaatsgebonden risicocontour die over het grondgebied van Maastricht valt. In Nederland wordt voor luchthavens daarnaast geen groepsrisicobeleid gevoerd. De luchthaven vormt daarmee geen relevante risicobron.

Verantwoording groepsrisico niveau 3 conform de Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht

Inleiding

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

Ontwikkeling en groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het GR. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxisch gas. Belangrijk is wel dat de luchtbehandelingsinstallaties met een druk op de knop uit te schakelen zijn.

Daarnaast dient in het geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

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

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is onderzocht dan wel verantwoord en geen beperkingen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

2.5.4 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). Gelijkijdig 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 blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is in artikel 2 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)

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 betekende 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Onderzoek luchtkwaliteit 4 atelierwoningen en ateliers voormalige Theresiaschool gemeente Maastricht, projectnr. 211210-2, Koumans & Partners, 16.01.2012

Door Koumans & Partners is ten behoeve van onderhavig plan een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen uitgevoerd met de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de realisatie van de atelierwoningen en ateliers niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de monitoringstool blijkt dat ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit wordt voldaan.

Op grond van bovenstaande bevindingen vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van de geplande nieuwbouw.

2.6 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 en 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.

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen alleen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze gelegen zijn in 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. Als daarnaast geen lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en de toename van verharding kleiner is dan 2.000 m² hoeft er geen watertoets te worden doorlopen.

Voor dit bouwplan geldt dat het niet gelegen is in één van deze gebieden. Er is op deze projectlocatie enkel sprake van een in pandige verbouwing. Er wordt op de omliggende gronden geen extra verharding aangebracht. Hierdoor valt dit plan binnen de genoemde ondergrens. Het doorlopen van de watertoets is voor dit project dan ook niet noodzakelijk. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten duurzaam bouwen en stedelijk waterbeheer. Deze zullen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst. Er zal worden toegezien op het voorkomen van het ontstaan van diffuse verontreinigingsbronnen door geen gebruik te maken van onbehandelde uitlogende bouwmaterialen en straatmeubilair alsmede het niet toepassen van chemische onkruidbestrijding.

2.7 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.

In het voorliggende plan vindt een in pandige verbouwing plaats van de voormalige huishoudschool Jekerdal. Er vinden, behoudens de aanleg van een aanvullende nooduitgang aan de achterzijde van het complex, geen (graaf)werkzaamheden plaats op het maaiveld. Ter plekke waar deze nooduitgang wordt gerealiseerd is de grond ten tijde van de bouw van het complex evenwel geroerd geweest. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe verstoring. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is door het ontbreken van verstoringen van en op de locatie niet noodzakelijk.

Resumé

Archeologie vormt geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling op het voornoemde perceel.

2.8 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

In de voorliggende situatie is sprake van een in pandige verbouwing in combinatie met een beperkte functiewijziging van een complex dat is gelegen in een sterk stedelijk gebied. De functiewijziging

alsmede de niet met het bestemmingsplan strijdige verbouwing van het complex heeft geen invloed op flora en fauna.

Aangezien met de verbouwing alsmede het toekomstig gebruik geen floristische of faunistische waarden worden verstoord is het uitvoeren van een ecologische quickscan derhalve niet noodzakelijk. Het aspect Flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

2.9 Overige milieuaspecten

Geurhinder

Het plan betreft een toevoeging van geurgevoelige functie. Er zijn geen geurhinder veroorzakende bedrijven of inrichtingen gelegen in de omgeving van de projectlocatie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het plan betreft een toevoeging van een lichthindergevoelige functie. Er zijn echter geen objecten in de omgeving gelegen die lichthinder kunnen veroorzaken voor het voorliggende bouwplan. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het plan betreft een trillingsgevoelige bestemming. Er zijn echter geen objecten in de omgeving gelegen die trillingshinder kunnen veroorzaken voor het voorliggende plan. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Met de realisering van dit plan wordt de toekomst veiliggesteld van een beeldbepalend gebouwencomplex in de gemeente Maastricht. De planuitvoering leidt tot een hernieuwde ingebruikname van het complex door een functie welke grotendeels passend is binnen de oorspronkelijke aan het complex toebedeelde bestemming. Het is enkel de beperkte toevoeging van een woonfunctie (in dit geval gecombineerd met een werk/ateliersfunctie) welke als niet passend binnen de bestemming moet worden beschouwd. Aan deze beperkte functie-uitbreiding kunnen evenwel geen negatieve ruimtelijke effecten binnen de (hoofdzakelijk) omringende woonomgeving worden toegekend. Het plan biedt de financiële grondslag voor de interne verbouwing van het complex. Deze interne verbouwing behelst tevens een algehele renovatie van het complex zonder aantasting van de bestaande ruimtelijke stedenbouwkundige structuur. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het plan een (verdere) leegstand en daarmee een vermoedelijke verpaupering van het projectgebied voorkomt. Dit komt de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in en rondom het plangebied ten goede.

2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, onderdeel 2° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.2) de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing, met dien verstande dat binnen acht weken na aanvraag van de omgevingsvergunning op de aanvraag moet worden beslist. De gemeente heeft eenmalig de mogelijkheid deze termijn met zes weken te verlengen.

2.12 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub d. aangegeven dat het verbouwen van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, als een bouwplan worden gezien, indien hierbij tenminste 10 woningen worden gerealiseerd. Omdat onderhavig plan slechts voorziet in de realisatie van vier woningen kan hieruit worden geconcludeerd dat voor dit plan geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

3 Motivering

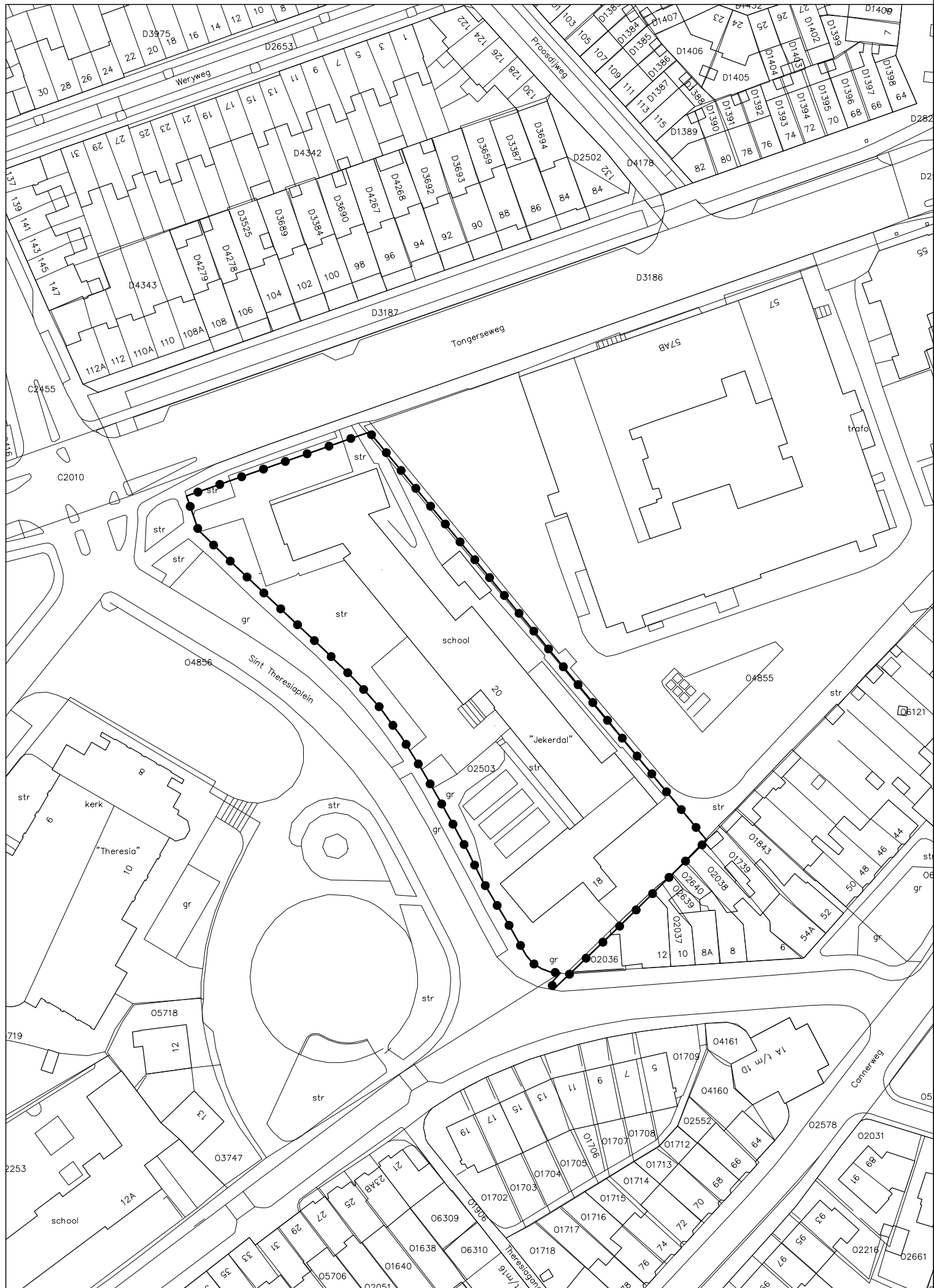
De gemeente Maastricht is voornemens om de voormalige Huishoudschool 'Jekerdal' aan het Sint Theresiaplein te Maastricht te verbouwen tot 30 ateliers en vier atelierwoningen. Het bouwplan is voor wat betreft de daadwerkelijke verbouwwerkzaamheden niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Biesland, Campagne, Wolder'. Het is het uiteindelijke gebruik, dat voor wat betreft de functie wonen (in de vorm van atelierwoningen) strijdig is met de regels van dit bestemmingsplan. De gemeente Maastricht is bereid deze strijdigheid weg te nemen waarbij uiteindelijk gekozen is voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo als te voeren ruimtelijke procedure.

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

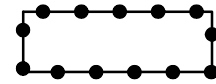
- het bouwplan, dat voorafgaat aan de daadwerkelijke exploitatie van het complex, past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het plan past binnen de (gemeentelijke) beleidskaders;
- het plan een (verdere) leegstand en daarmee een mogelijke verpaupering van het complex en nabije omgeving voorkomt;
- het plan leidt tot een algehele renovatie van het complex en voorziet in een economische drager waarmee de toekomst van het complex veiliggesteld wordt;
- de beperkte functie-uitbreiding met de functie wonen als passend moet worden beschouwd binnen de omgeving van het projectgebied;
- er uit het oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen eventuele archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd (ver)bouwplan op de projectlocatie aan het Sint Theresiaplein te Maastricht in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.

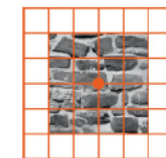
Bijlage 1



GEBIED OMGEVINGSVERGUNNING



Omgevingsvergunning functiewijziging voormalige huishoudschool
Sint Theresiaplein te Maastricht



vandewall
planologisch advies

*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***

 Gemeente Maastricht	Omgevingsvergunning functiewijziging voormalige huishoudschool Sint Theresiaplein te Maastricht	par.	datum
	verbeelding ontwerp		24.11.2011
			14.02.2012
			20.06.2012
			04.10.2012
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:1000	IMRO-idx NL.IMRO.0935.ovTheresiaplein-ow02

