



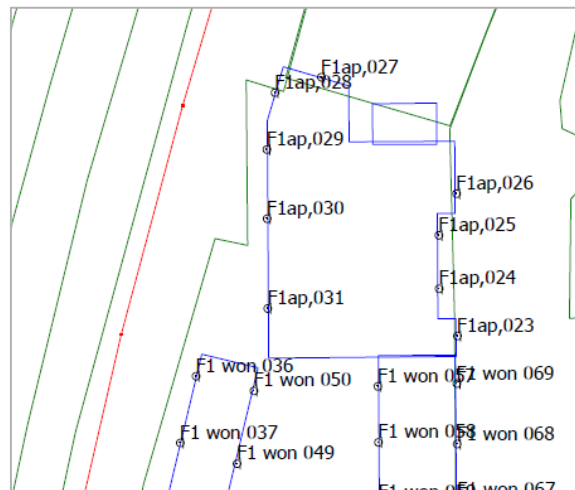
NOTITIE

Aanvraag hogere waarde bouwplan 80 appartementen en 14 grondgebonden woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat in Maastricht (N20180203), plan deels gewijzigd

Datum: 21 oktober 2020, Definitief5

INLEIDING, PLAN

Uitgaande van het plan, fase 1, versie november 2019, voor het bouwen van 80 appartementen en 14 grondgebonden woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat, dient voor 51 appartementen en 8 grondgebonden woningen een hogere waarde wegveerderslaaai te worden aangevraagd.



Figuur 1 Gewijzigd blok A1, plot van de toetspunten

Figuur 2 Fase 1, onderdelen A1, A2 en B

Aan de Burgemeester Bauduinstraat zijn 6 bestaande grondgebonden woningen die ook bij het plan horen, maar hiervoor geldt logischerwijs niet het regime “nieuwbouw”.

De gemeente Maastricht heeft voor het verlenen van een hogere waarde het “Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht, aangepast augustus 2011” vastgesteld. De gebiedsgerichte geluidsniveaus van het beleid gelden niet voor geluidsgevoelige bestemmingen die direct (als eerstelijnsbebouwing) zijn gelegen langs de hoofdwegenstructuur, wanneer de woningen voldoen aan de criteria in paragraaf 8.5, hier vermeld voor zover van toepassing:

- Minimaal één geluidsluwe zijde en indien aanwezig één geluidsluwe buitenruimte
- Akoestisch gunstig indelen
- Minimale toename aantal geluidsgehinderden
- Bouwen dicht op de bron (akoestisch afschermen achterliggend gebied)
- Dove gevels

**Blok A1 , 20 appartementen/levensloopbestendige seniorenwoningen**

- Er zijn 12 appartementen met tenminste één rekenpunt/gevel met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw en 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden
- Er zijn 8 appartementen waar de geluidbelasting op de gevel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB

Tabel 1 Check op ontheffingscriteria

Criteria	Omschrijving	Onderbouwing
1a	Minimaal één geluidsluwe zijde	Bij 8 appartementen: niet aanwezig Bij 4 appartementen: ≤53 dB onder de gebiedstypering nr. 6 geldt dit als geluidluw Uitgaande van de gebiedstypering “Intensief wonen/werken (nr. 6)” geldt een gebiedsgericht geluidsniveau L_{den} van 53-58 dB” van tabel 1 van het gemeentelijk geluidbeleid ▪ Een ontheffing kan worden verleend tot en met een waarde van 58 dB ▪ De laagste waarde, 53 dB, wordt nog beschouwd als geluidluw
1b	Indien aanwezig, één geluidsluwe buitenruimte	Bij 8 appartementen: niet aanwezig Bij 4 appartementen: ≤53 dB onder de gebiedstypering nr. 6 geldt dit als geluidluw Het is niet mogelijk om het balkon aan de voorgevel binnen het bouwvolume als (geluidsluwe) loggia te ontwerpen, omdat in een levensloop bestendige seniorenwoning manoeuvreer-ruimte voor een rolstoel nodig is. Het beperkte vloeroppervlak biedt hiervoor geen mogelijkheden
2	Akoestisch gunstig indelen	Bij 12 appartementen: hoofdslaapkamer aan geluidbelaste gevel Vanwege daglichttoetreding is het noodzakelijk de hoofdslaapkamer aan de voorgevel te situeren
3	Minimale toename aantal geluidsgehinderden	-
4	Bouwen dicht op de bron	-



Figuur 4 A1: begane grond



Figuur 3 A1: eerste verdieping



Figuur 6 A1: tweede verdieping



Figuur 5 A1: derde verdieping

Toelichting: de waarde tussen haakjes betreft de geluidbelasting op een zijgevel van een appartement dat op de voorgevel een hogere geluidbelasting heeft; het is gebruikelijk om per wooneenheid één hogere waarde vast te stellen

**Blok A2 , 14 grondgebonden woningen**

- Er zijn 8 woningen met tenminste één rekenpunt/gevel met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw en 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden

Tabel 2 Check op ontheffingscriteria blok A2

Criteria	Omschrijving		Onderbouwing
1a	Minimaal één geluidsluwe zijde	Aanwezig	-
1b	Indien aanwezig, één geluidsluwe buitenruimte	Bij alle woningen is er een volledig geluidsluwe achter- c.q. zijtuin	Bij de hoekwoning is door het geplande tuinscherp aan de voorgevel, op begane grondniveau geen overschrijding van de voorkeursgrens-waarde zie de bijgevoegde figuren
2	Akoestisch gunstig indelen	Woningen zijn in principe vrij indeelbaar	Er ligt altijd wel één (master-) slaapkamer aan de geluidsluwe gevel
3	Minimale toename aantal geluidsgeïmpideerden	Ja	-
4	Bouwen dicht op de bron	Ja	-

Nadere toelichting van de architect, [REDACTED]

- Alle hoofdslaapkamers liggen aan de tuinzijde, dat is de geluidsluwe zijde. Inmiddels uitgewerkt in plattegrond.
- Situatie hoekwoning, driezijdige geluidsbelasting. De overblijvende gevel kijkt direct uit op de blinde zijgevel van de burens. Het heeft hierom niet de voorkeur de masterslaapkamer aan deze zijde te leggen.



Figuur 7 A2, plattegronden ggb woningen, alleen de hogere waarden

Het is gebruikelijk om voor een woning één hogere waarde vast te stellen (de hoogste geluidbelasting)



Figuur 8 A2 hoekwoning, begane grond



Figuur 9 A2 hoekwoning, eerste verdieping

Blok B, noordelijk deel, 18 appartementen

- Er zijn 18 appartementen met tenminste één rekenpunt/gevel met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw en 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden

**Figuur 10** B, noordelijk (omcirkeld) en zuidelijk deel**Tabel 3** Check op ontheffingscriteria blok B, noordelijk deel

Criteria	Omschrijving		Onderbouwing
1a	Minimaal één geluidsluwe zijde	Bij 6 appartementen: aanwezig Bij 12 appartementen: aanwezig aan corridor	- -
1b	Indien aanwezig, één geluidsluwe buitenruimte	Bij 18 appartementen: niet aanwezig	Het is niet mogelijk om het balkon aan de voorgevel binnen het bouwvolume als (geluidsluwe) loggia te ontwerpen, gelet op het beperkte vloeroppervlak
2	Akoestisch gunstig indelen	Bij 12 appartementen: hoofdslaapkamer aan geluidbelaste gevel Bij 6 appartementen: hoofdslaapkamer aan geluidluwe Burg. Bauduinstraat	Vanwege daglichttoetreding is het noodzakelijk de hoofdslaapkamer aan de voorgevel te situeren -
3	Minimale toename aantal geluidsgehinderden	Ja	-
4	Bouwen dicht op de bron	Ja	-

Nadere toelichting van de architect, [REDACTED], op zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van Blok B

De buitenruimte is niet voorzien van een glazen balkon of wintertuin. De plattegronden van 55-65 GBOm² (de buitenberging van 5m² ligt inpandig) kennen hun beperkingen in de indelingsmogelijkheden. Een inpandige loggia neemt teveel gebruiksruimte weg. Gekozen is voor balkons half inwendig half uitwendig. In het gebruik, mede gelet op privacy, de meest favoriete oplossing. Het uithangende deel aan 3 zijden te voorzien van wegschuifbare glazen afschermingen gaat boven de budgettaire mogelijkheden in de sociale huur uit. Bovendien zal het niet passen in de voorschriften en aanbevelingen van het Beeldkwaliteitsplan (document Vormgevingsvisie-C).



Figuur 12 B, noordelijk deel begane grond



Figuur 11 B, noordelijk deel eerste verdieping



Figuur 14 B, noordelijk deel tweede verdieping



Figuur 13 B, noordelijk deel derde verdieping



Figuur 15 B, noordelijk deel vijfde verdieping



Figuur 16 B, noordelijk deel zesde verdieping

Toelichting: de waarde tussen haakjes betreft de geluidbelasting op een zijgevel van een appartement dat op de voorgevel een hogere geluidbelasting heeft; het is gebruikelijk om per wooneenheid één hogere waarde vast te stellen

Blok B, zuidelijk deel, 42 appartementen

- Er zijn 21 appartementen met tenminste één rekenpunt/gevel met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB; de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw en 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden

**Figuur 17** B, noordelijk en zuidelijk deel (omcirkeld)**Tabel 4** Check op ontheffingscriteria blok B, zuidelijk deel

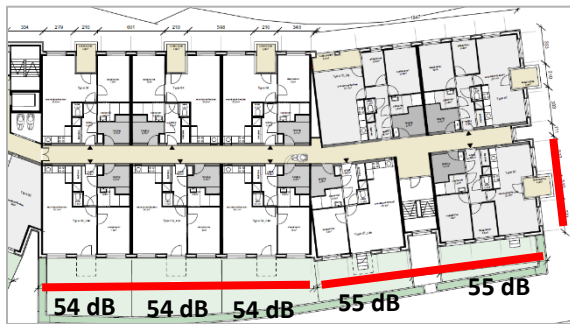
Criteria	Omschrijving		Onderbouwing
1a	Minimaal één geluidsluwe zijde	Bij 21 appartementen: aanwezig bij corridor	-
1b	Indien aanwezig, één geluidsluwe buitenruimte	Bij 21 appartementen: afwezig	Het is niet mogelijk om het balkon aan de voorgevel binnen het bouwvolume als (geluidsluwe) loggia te ontwerpen, gelet op het beperkte vloeroppervlak
2	Akoestisch gunstig indelen	Bij 21 appartementen: hoofdslaapkamer aan geluidbelaste gevel	Vanwege daglichttoetreding is het noodzakelijk de hoofdslaapkamer aan de voorgevel te situeren
3	Minimale toename aantal geluidsgehinderden	Ja	-
4	Bouwen dicht op de bron	Ja	-

Nadere toelichting van de architect, [REDACTED], op zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van Blok B

De buitenruimte is niet voorzien van een glazen balkon of wintertuin. De plattegronden van 55-65 GBOm² (de buitenberging van 5m² ligt inpandig) kennen hun beperkingen in de indelingsmogelijkheden. Een inpandige loggia neemt teveel gebruiksruimte weg. Gekozen is voor balkons half inwendig half uitwendig. In het gebruik, mede gelet op privacy, de meest favoriete oplossing. Het uithangende deel aan 3 zijden te voorzien van wegschuifbare glazen afschermingen gaat boven de budgettaire mogelijkheden in de sociale huur uit. Bovendien zal het niet passen in de voorschriften en aanbevelingen van het Beeldkwaliteitsplan (document Vormgevingsvisie-C).



Notitie aanvraag hogere waarden wegverkeerslawaai bouwplan Burgemeester Bauduinstraat in Maastricht, N20180203



(51 dB)

Figuur 19 B, zuidelijk deel begane grond



(51 dB)

Figuur 18 B, zuidelijk deel eerste verdieping



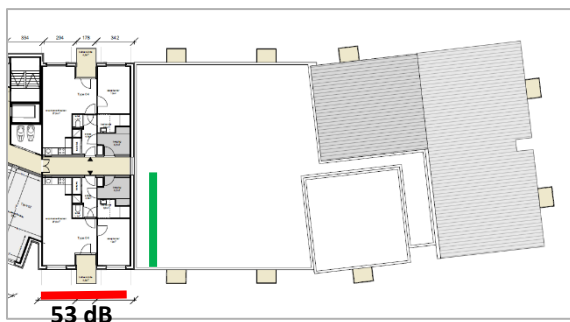
(51 dB)

Figuur 22 B, zuidelijk deel tweede verdieping



(51 dB)

Figuur 21 B, zuidelijk deel derde verdieping



53 dB

Figuur 20 B, zuidelijk deel vierde verdieping



Nadere beschouwing appartementen in de blokken A en B

Vanuit het perspectief van de initiatiefnemer beschouwd, kan met het plan, redelijkerwijs niet worden voldaan aan de ontheffingscriteria van het “Hogere grenswaardenbeleid gemeente Maastricht – aangepast aug. 2011”. Hierom wordt een beroep gedaan op de hardheidsclausule op pagina 4:

“Afwijking van dit beleid is in individuele gevallen mogelijk, indien het hanteren van het beleid voor een of meer belanghebbenden gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen (artikel 4:84 Awb).” (einde citaat)

1. Stedenbouwkundige motivering (door Fred Humblé)

De Groene Loper met een vierdubbele bomenrij die het bovengrondse deel van het tunneltracee verbindt met de Landgoederenzone en de dwarsverbindingen tussen het oost en westelijke stadsdelen weer helen, groeit uit tot een aantrekkelijke woon- en recreatie strook. Maar wil de laan de portee krijgen die de stad beloofd is, moet het bijzondere wonen zoveel mogelijk op de laan gericht worden. In de aanbouw zijnde fasen is de woonverdieping vaker opgetild om door de erkers optimaal op de laan uit te kunnen kijken.

De Groene Loper is wordt een laan met een uitzonderlijk hoge woonkwaliteit, de grote belangstelling voor de woningen in aanbouw onderstreept nu al. De ondertunneling van de verkeersader heeft dit mogelijk gemaakt. Kosten noch moeite zijn gespaard. Nu zou het buitengewoon jammer zijn, een gemiste kans, als we het wonen aan de Laan niet vanuit de woning kunnen vieren omdat overwegend dove gevels gemaakt moesten worden. Een levendige laan wordt uitdrukkelijk nagestreefd, daar heeft de stad voor gekozen in 2009. Dat kan alleen maar als het wonen op die laan betrokken is met woonfuncties die het huiselijk leven naar buiten tonen. Keukens badkamers en bergingen die dove gevels vormen, doen dit beslist niet.

De bestaande woningen gelegen aan de Bauduinstraat, die vroeger deel uitmaakten van een gesloten bouwblok, zijn met hun tuinen aan de laan van de Groene Loper komen te liggen. Een laan wordt gekenmerkt door een statige bebouwing aan weerszijden. Als deze locatie niet opnieuw bebouwd wordt, zal een derde deel van de laan geen nieuwe frontzijde krijgen en niet de beoogde allure krijgen. Het ontwikkelen van deze locatie is een noodzaak voor de beoogde stadsentree aan de noordzijde. De bestaande woningrij aan de Bauduinstraat mag deels afgebroken worden afgebroken en zal uit cultuurhistorisch oogpunt deels gehandhaafd blijven (De burgemeestersbuurt is een Gemeentelijk Monument). De nieuwbouw vormt samen met de te handhaven woningen een smal bouwblok tussen de rooilijnen van de Laan en de Bauduinstraat met op de kop een beeldbepalend appartementengebouw.

Door de bocht van de bovenste tunnelbuis naar het noordoosten is voor het nieuwe bouwblok maar een beperkte breedtemaat van ca. 18,6m beschikbaar. Mede gezien het voorschrift dat een strook van 5 meter vanuit de teen van de tunnel voor toekomstige onderhoudswerkzaamheden niet bebouwd mag worden. Dit vraagt om een invulling met specifieke woningtypen en om een tweezijdige gerichtheid van het wonen zowel op de Laan als op de achterliggende bestaande buurt te bereiken. De smalle strook op de kop kent ook nog een hoogteverschil van een volle verdieping tussen Laan en straat. Dat biedt de mogelijkheid om er overdekt parkeren onder te brengen, het beperkte terrein biedt geen ruimte voor bovengronds parkeren. De binnenmaat van de parkeerkelder (17,3 meter) strookt met de diepte van het terrein.

Woningstichting Maasvallei en de Gemeente Maastricht, vertegenwoordigd door het Projectbureau AV2, hebben als doelstelling om met deze herontwikkeling de Burgemeestersbuurt een impuls te geven en de unieke mogelijkheid te benutten om sociale huurappartementen aan de Groene Loper te brengen, mede als vervanging van de sociale wooneenheden die gesloopt moesten worden. Een duurzaam energiegebruik wordt nagestreefd (minimaal op niveau Beng). In aansluiting op de studies ‘mijn duurzame Groene Loper’ wordt een duurzaamheid leefmilieu breder opgevat op de langere termijn.

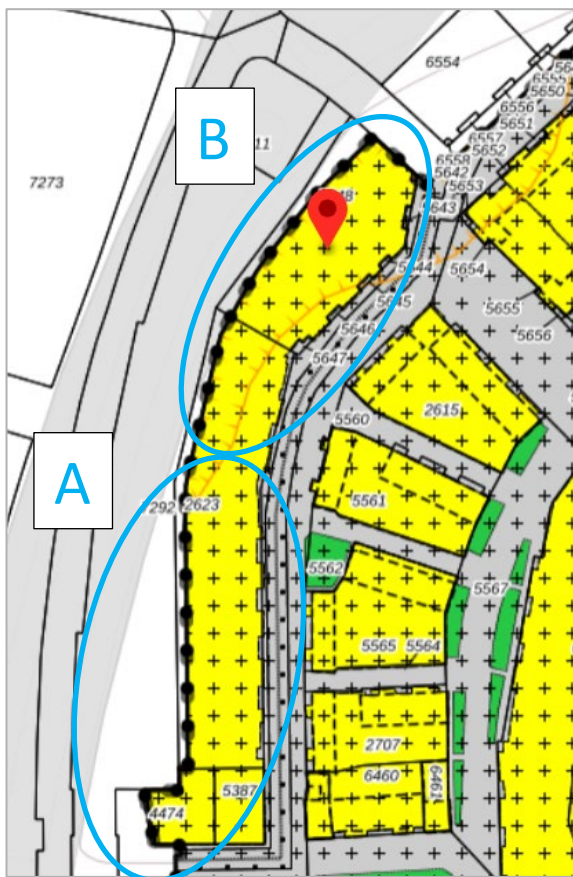
Een spaarzame omgang met het bouwbudget is in de geldende sociale woningbouwnormen geboden en stelt een grote uitdaging op deze opgave.

Bovengenoemde kansen en beperkingen hebben geleid tot:

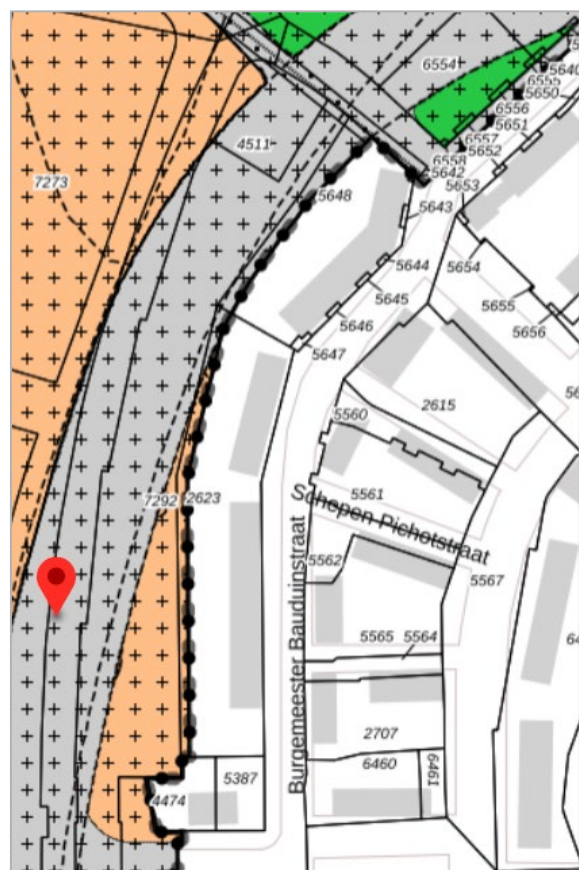
- Bouwblok A met een combinatie van gerenoveerde bestaande woningen, nieuwe grondgebonden woningen en een appartementengebouw rond een open atrium.
- Bouwblok B met een compacte situering van kleinere appartementen aan weerszijden van een corridorontsluiting. De gebouwdiepte is gelijk aan de diepte van de parkeergarage en die van het grondstuk.

De compacte bouwvorm is een synthese tussen het beperkte budget en de stedenbouwkundige randvoorwaarden, alsmede de ambities en grote potenties die deze plek biedt. Voor de stadsentree en voor het realiseren van een bijzonder sociaal woningbouwprogramma.

2. Vorm en breedtemaat van bouwvlakken A en B



Figuur 24 Uitsnede plankaart "Maastricht Noordoost"



Figuur 23 Uitsnede plankaart "A2 Traverse"

Door de bocht naar het noordoosten van de oostelijke, bovenste tunnelbuis is er in het noordelijk deel van het bouwvlak voor planonderdeel B maar een beperkte breedtemaat beschikbaar voor het realiseren van een gebouw. De breedtemaat voor het bouwvlak B is circa 18,6 meter (buitenmaat) en de binnenmaat van de parkeerkelder is circa 17,3 meter.



3. Doelstelling bouwopgave

De woningstichting Maasvallei heeft het doel om door herontwikkeling op deze plek sociale huurappartementen te realiseren in een groot volume, mede ter vervanging van de gesloopte, eerder aanwezige wooneenheden in de sociale woningbouw. Het spreekt voor zich dat een groot volume uit overweging van realisatiekosten noodzakelijk is.

In subparagraaf 5.2.1. van het bestemmingsplan A2 Traverse is opgenomen:

” Zeventien woningen aan de westzijde van de Bauduinstraat zijn/worden gesloopt. Daardoor sluit de A2 Passage Maastricht vanuit het stedelijke gebied goed aan op de Landgoederenzone” (einde citaat)

4. Stedenbouwkundige doelstelling

Het bouwplan geeft uitvoering aan de in het bestemmingsplan A2 Traverse opgenomen doelstelling voor stedelijke vernieuwing van de wijken Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. De voorzijde van het nieuwe vastgoed dient met de voorzijde georiënteerd te worden aan de Parklaan.

5.2.2 Stedelijke vernieuwing Wittevrouwenveld-Wyckerpoort

De Parklaan buigt ter hoogte van De Geusselt af naar het oosten om verder te gaan in het Geusseltpark. Hier is nieuw vastgoed gepland met de voorzijde georiënteerd op de laan. Dit creëert een overgang tussen de Parklaan en de stadsentree. Hierdoor lopen oost-westverbindingen ruimtelijk door en worden de groene ruimten in Wittevrouwenveld en Wyckerpoort sterk verweven met de Parklaan als centrale ruimte. Dit biedt een impuls voor de stedelijke vernieuwing van de wijken Wittevrouwenveld en Wyckerpoort.



Wittevrouwenveld

Figuur 25 Subparagraaf 5.2.2 van bestemmingsplan

In paragraaf 5.2 van het bestemmingsplan A2 Traverse wordt nader ingegaan op de vormgeving van de Parklaan zelf.



Impressie Parklaan

Figuur 26 Impressie van de Parklaan uit het bestemmingsplan A2 Traverse



Hierin is opgenomen:

“Zoals uit de vorenstaande impressies blijkt, vormt de bebouwing een stedelijke wand. Er ontstaat een duidelijk laanbeeld dat vergelijkbaar is met de hoofdas door de wijk Ceramique binnen Maastricht. Met deze grotendeels vervangende nieuwbouw worden de effecten van de noodzakelijke sanering van de aangrenzende bebouwing hersteld. Door een meer eenduidige en individuele architectuur wordt de stedenbouwkundige eenheid van de gehele traverse – meer als in de bestaande situatie – benadrukt. Dit vormt een bedeutende kwaliteitsverbetering.”(einde citaat)

Uit het bovenstaande vloeit voort dat de bebouwing op de Parklaan georiënteerd dient te worden. Echter, voor de wijk Wittenvrouwenveld is eveneens wenselijk dat de bebouwing op de Burgemeester Bauduinstraat is georiënteerd, voor het verbinden/verweven van de wijk aan de Parklaan. Anders vormt het een barrière. Geconcludeerd wordt dat het wenselijk is dat het gebouw georiënteerd is op zowel de west- als de oostzijde.

5. Sociaal-maatschappelijke doelstelling: sociale huurwoningen aan de Parklaan

De woonstichting Maasvallei wenst op deze locatie wooneenheden te realiseren in de sociale woningbouw. Om dit mogelijk te maken wordt door de provincie, gemeente en Avenue2 hier subsidie aan verleend. Dit toont de grote meerwaarde van sociale huurwoningen aan de Groene Loper/Parklaan.

6. Hoge integrale kwaliteit van het plan: intrinsieke plankwaliteit en omgevingskwaliteit

Het plan realiseert nieuwe, bouwkundig hoogwaardige wooneenheden, deels ter vervanging van gesloopte woningen, in een hoge architectonische kwaliteit. De locatie is van een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit en biedt mogelijkheden voor gebruik van de hoogwaardig recreatieve mogelijkheden van de mooi ingerichte, groene Parklaan. Deze biedt ook een korte, veilige route naar de Landgoederenzone voor recreatie buiten het stedelijk gebied. Hierom is er sprake van een hoge omgevingskwaliteit. Wordt deze omgevingskwaliteit beschouwd samen met de hoogwaardige, intrinsieke kwaliteit van het plan, dan kan worden gesteld dat het plan een hoge integrale kwaliteit heeft.

7. Doelstelling en mogelijkheden conflicteren met de ontheffingscriteria

Door de beperkte breedtemaat van 17 à 18 meter is het niet mogelijk om het gebouw aan twee zijden te oriënteren en tegelijkertijd een geluidluwe gevel en buitenruimte te creëren zoals bijvoorbeeld bij blok A1. Dat kan alleen bij een éénzijdige oriëntatie op óf oost- óf westgevel. De tweezijdigheid is ook noodzakelijk om het juiste volume aan wooneenheden te realiseren.

8. Géén precedentwerking

Uit figuur 6-2 Geluidsbelasting bij voorlopig plan (ten gevolge van Parklaan) van het Bijlage 4 Bijlagerapport Geluid van het bestemmingsplan A2 Traverse blijkt ten eerste dat andere locaties aan de Parklaan wel over voldoende wel voldoende ruimte beschikken om een geluidluwe gevel en buitenruimte te situeren aan een geluidsluwe gevel. Ten tweede toont het duidelijk aan dat deze locatie sterk afwijkt van qua vorm en afmetingen sterk afwijkt van andere locaties. Hierom zal het afwijken van het hogere grenswaardenbeleid Maastricht niet leiden tot precedentwerking.

(zie volgende bladzijde)



Figuur 27 *Figuur 6-2 Geluidsbelasting bij voorlopig plan (ten gevolge van Parklaan) van het Bijlage 4 Bijlagerapport Geluid van het bestemmingsplan A2 Traverse*

Resumé

Het volledig hanteren van het hogere grenswaardenbeleid Maastricht, dit betreft de eis aan een geluidluwe gevel en buitenruimte, voor de beschouwde locatie heeft onevenredige gevolgen in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen. De waarden van de geluidbelasting op de westgevel van het gebouw overschrijden weliswaar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar zijn niet hoger dan 56 dB. Gelet op de hoge integrale kwaliteit van het plan kan dat aanvaardbaar worden geacht, aangezien behoudens de factor geluid, voor het overige er sprake is van een hoge omgevingskwaliteit, die sterk verbeterd is ten opzichte van het verleden. Het plan voldoet wel aan de eis van het (volledig) afschermen van de achterliggende bebouwing. De motivering waarom het noodzakelijk is om het plan in de huidige vorm door te zetten, bevat de onderstaande elementen:

- Vorm en breedtemaat van het bouwvlak
- Doelstelling bouwopgave
- Stedenbouwkundige doelstelling
- Sociaal-maatschappelijke doelstelling
- Integrale kwaliteit van het plan
- Géén precedent

Hierom is het verdedigbaar om een beroep te doen op de hardheidsclausule (artikel 4:84 Awb) voor deze locatie.

Spider Monkey Consultancy,

[Redacted signature]