



**Inventarisatie woon- en leefklimaat
rondom het plangebied van plan Palace**

Projectnummer:	20170901-2
Status:	Definitief2
Rapportdatum:	19 februari 2019
Auteur:	Ir. P.W.H.J. Donners
Opdrachtgever:	Gemeente Maastricht Team Beleid en Ontwikkeling. Postbus 1992 6201 BZ MAASTRICHT
Contactpersoon:	De heer P. Rongen

Spider Monkey Consultancy

Victoriestraat 23
6162 EA Geleen
T: +31 6 53675727
E: info@spidermonkeyconsultancy.com



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht



SAMENVATTING EN CONCLUSIE

In opdracht van de gemeente Maastricht, contactpersoon de heer P. Rongen en in samenwerking met Vandewall Planologisch Advies, is door Spider Monkey Consultancy een inventarisatie uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat rondom het plangebied van het plan Palace in Maastricht. Dit biedt inhoudelijke onderbouwing voor de beoordeling “Bedrijven en milieuzonering” in hoofdstuk 4 van het rapport R20170901 “Akoestisch onderzoek plan Palace in Maastricht” (Spider Monkey Consultancy, 15 januari 2019). Dit is nodig voor een planologische afweging vanuit het perspectief van het milieuaspect geluid.

Plan Palace

Een stedelijke herontwikkeling waarbij een hotel, een combinatie van hotelkamers en hotel-appartementen, in twee bouwvolumes (A en B) en 7 stadsvilla's worden gerealiseerd in een plangebied dat ligt tussen de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat.

Noodzaak van de inventarisatie van de omgeving rondom het plangebied

Voor de beoordeling Bedrijven en milieuzonering wordt, gelet op de aanwezige en mogelijke functies in het plangebied en de gebiedstypering “Gemengd gebied”, een richtafstand geluid van 0 meter gehanteerd. Geïnventariseerd is, voor zover redelijkerwijs en praktisch mogelijk, welke activiteit aanwezig is (feitelijke situatie) binnen een afstand van 0 tot 10 meter, op elk adres aan de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat. Vervolgens is nagegaan of dit strijdig is of kan zijn met het hanteren van de eerdergenoemde richtafstand. Ook is nagegaan of en zo ja, welke maatregel getroffen kan worden om dit uitgangspunt te ondersteunen. Deze inventarisatie wordt noodzakelijk geacht vanwege het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht; dit vergt onder meer dat voldoende kennis omtrent de feiten en omstandigheden wordt vergaard voor een deugdelijke motivering van een besluit. Door de gemeente Maastricht is de inschrijving van bewoners en bedrijven op relevante adressen nagegaan. Gelet op de bescherming van privacy, zijn deze gegevens niet opgenomen in deze rapportage.

Onderzoeksresultaten

De inventarisatie heeft geresulteerd 40 mogelijke knelpunten op begane grondniveau, 24 buiten op het erf en 16 binnen een gebouw. In de bestaande situatie is op de plangrens op veel plaatsen een robuuste muur aanwezig, deels historisch erfgoed, tenminste 2 meter hoog. Aangenomen wordt dat dit een oplossing biedt voor de genoemde, mogelijke knelpunten. Daar waar een erfafscheiding met voldoende geluidwering ontbreekt, wordt geadviseerd om, aansluitend op de aanwezige muren, een erfafscheiding te worden geplaatst met een adequate geluidwering, zie hiervoor paragraaf 6.1.

Op verdiepingniveau zijn 5 mogelijke knelpunten gevonden. De kortste afstand bedraagt 2,4 meter, van de hotelfunctie tot Wycker Brugstraat 13-13C. In het bouwkundig ontwerp van het bouwdeel A van de hotelfunctie, zijn op de verdiepingen alleen verblijfruimten opgenomen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat juist op dit niveau een zodanige geluidproductie vanwege de hotelfunctie zou plaatsvinden dat die zou conflicteren met een richtafstand geluid van 0 meter. Het geheel van de bevindingen over de 5 resterende, mogelijke knelpunten overziend, wordt het hanteren van een richtafstand geluid van 0 meter verdedigbaar geacht.

Eindconclusie

Uit het inventarisatieonderzoek zijn geen feiten en omstandigheden gevonden die ertoe leiden dat de richtafstand geluid van 0 meter niet zou mogen worden toegepast. Hiermee voldoet het plan aan de toets aan de richtafstand, stap 1 van Bedrijven en milieuzonering.

Deze “Samenvatting en conclusie” is een bondige beschrijving van het volledige onderzoek. Het verantwoordingsdeel van deze rapportage, hoofdstukken 1 tot en met 6, behandelt “to the point” het plan, de uitgangspunten die gehanteerd worden, berekeningsresultaten en de toetsing. Van de opdrachtgever wordt verwacht dat deze de uitgangspunten die worden gehanteerd, voor zover mogelijk, checkt met de realiteit en de gewenste doelstelling van het plan.



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

**INHOUD**

1	INLEIDING EN LEESWIJZER	1
2	SITUATIE EN REGIME.....	2
2.1	Situatie.....	2
2.2	Het plan	3
2.3	Bedrijven en Milieuzonering.....	4
3	BESTEMMING VAN DE GRONDEN RONDOM HET PLANGEBIED	6
4	Bedrijven en milieuzonering	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Gebiedstype omgeving	9
4.3	Stap 1. Toets aan de richtafstand	9
4.4	Onderzoek naar feiten en omstandigheden voor de motivering van de richtafstand geluid	10
	Onderzoeksvragen hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving	11
	Onderzoeksvragen (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot woonfunctie (plan)	12
5	INVENTARISATIE SITUATIES BINNEN 10 METER.....	15
5.1	Bourgognestraat	15
5.2	Lage Barakken.....	16
5.3	Wycker Brugstraat	17
5.4	Wycker Grachtstraat.....	20
6	NADERE BESCHOUWING MOGELIJKE KNELPUNTEN	22
6.1	Beschouwing mogelijke knelpunten op begane grondniveau (categorieën A en B)	22
6.2	Beschouwing mogelijke knelpunten op verdiepingniveau (categorie C).....	24



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht



1 INLEIDING EN LEESWIJZER

In opdracht van de gemeente Maastricht, contactpersoon de heer P. Rongen en in samenwerking met Vandewall Planologisch Advies, is door Spider Monkey Consultancy een inventarisatie uitgevoerd naar de bestemmingen rondom het plangebied van het plan Palace in Maastricht voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Dit is nodig voor een planologische afweging vanuit het perspectief van het milieuaspect geluid. Volgens vaste jurisprudentie biedt de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” hiervoor een geschikt kader voor een gemeente bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is echter geen wetgeving, maar een afwegingskader voor een besluit.

Voor de beoordeling Bedrijven en milieuzonering wordt, gelet op de aanwezige en mogelijke functies in het plangebied en de gebiedstypering “Gemengd gebied”, een richtafstand geluid van 0 meter gehanteerd. Geïnventariseerd is, voor zover redelijkerwijs en praktisch mogelijk, welke activiteit aanwezig is (feitelijke situatie) op elk adres aan de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat en vervolgens is nagegaan of dit strijdig is of kan zijn met het hanteren van de eerdergenoemde richtafstand van 0 meter. Nagegaan is ook of en zo ja, welke maatregel getroffen kan worden om zo nodig, het hanteren van de richtafstand van 0 meter te ondersteunen. Deze inventarisatie wordt noodzakelijk geacht vanwege het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht; dit vergt onder meer dat voldoende kennis omtrent de feiten en omstandigheden wordt vergaard voor een deugdelijke motivering van een besluit.

Relevante documenten

Voor het onderzoek zijn de onderstaande documenten door de opdrachtgever aangereikt op 7 september 2017:

- Luchtfoto plangebied Palace 29-6-2015
- Plan VO
- Besluit verkeersmaatregel Lage Barakken van 23 november 2017
- Plattegronden begane grond plan Palace 20-12-2018

Deze rapportage bestaat uit twee delen:

Een “**Samenvatting en conclusie**”: een bondige beschrijving van het volledige onderzoek. Deze is direct na de titelpagina opgenomen in deze rapportage.

Een “**Verantwoording**”: deze begint bij dit hoofdstuk en behandelt “to the point” het plan, de uitgangspunten die gehanteerd worden, berekeningsresultaten, de toetsing, conclusies en advies. Van de opdrachtgever wordt verwacht dat deze de uitgangspunten die worden gehanteerd, voor zover mogelijk, checkt met de realiteit en de gewenste doelstelling van het plan.

2 SITUATIE EN REGIME

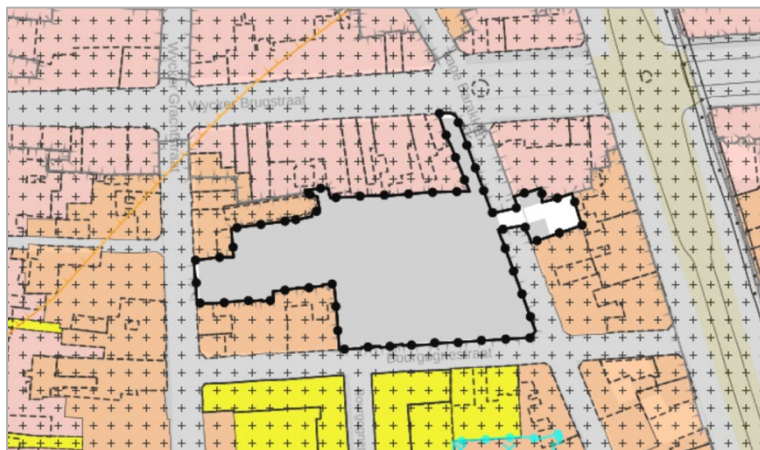
2.1 Situatie

De locatie is gelegen in het stadsdeel Wyck. Het plan omvat een herontwikkeling binnen gebied dat ligt ingesloten tussen Wyckerbrugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat.



Figuur 1 Luchtfoto plangebied Palace 29-6-2015

Aan de noord-, zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan bestaande bebouwing, bij de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de maximale, planologische mogelijkheden van de bestaande bestemmingen. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 2 Uitsnede uit Ruimtelijkeplannen.nl

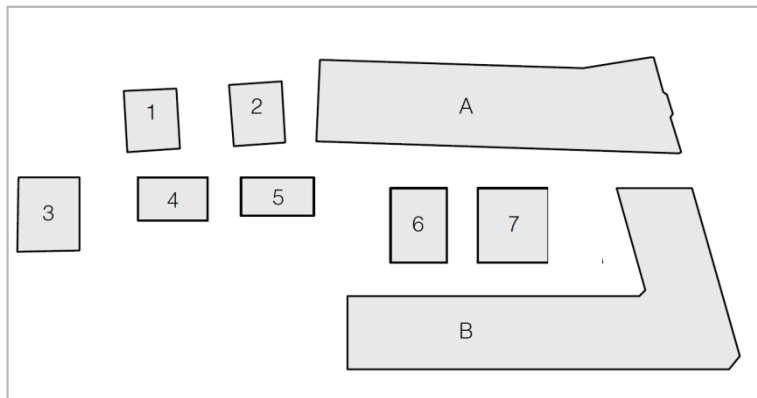


2.2 Het plan

Het plan omvat:

- de herbestemming van de voormalige Palace bioscoop tot hotel met hotelkamers (A)
- de sloop van de huidige bebouwing hoek Bourgognestraat/Lage Barakken en de nieuwbouw van hotel met grotendeels hotelappartementen die gelegen zijn aan de Bourgognestraat en hotelkamers (B)
- de nieuwbouw van 7 stadsvilla's (1 t/m 7)

Een schematische weergave hiervan is overgenomen uit Plan VO, zie onderstaand figuur.



Figuur 3 Schematische weergave van het plan

A: hotel met hotelkamers

B: hotel met grotendeels hotelappartementen die gelegen zijn aan de Bourgognestraat en hotelkamers

Stadsvilla's 1 t/m 7



2.3 Bedrijven en Milieuzonering

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende geluidgevoelige bestemmingen te worden nagegaan om te bepalen of er is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De handreiking is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen.

Het afwegingskader voor ontheffingen, projectbesluiten en planherzieningen is er op gericht om onoverkomelijke problemen te voorkomen. Dit impliceert een toetsing op hoofdlijnen.

Om aan de eisen uit het toetsingskader te voldoen, kan het noodzakelijk zijn om aanvullende maatregelen of voorzieningen te treffen.

Het afwegingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Tabel 1 Afwegingskader (stappenbenadering) van Bedrijven en milieuzonering

Stap	Gebiedstype	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	Maximaal (piekgeluiden)	Verkeersaantrekkende werking
Stap 1	Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is mogelijk			
Stap 2	Indien stap 1 niet toereikend is, dan is – afhankelijk van het gebiedstype – inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal:			
	Rustige woonwijk	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
	Gemengd gebied	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3	Blijkt stap 2 niet toereikend is, dan is – afhankelijk van het gebiedstype – inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal:			
	Rustige woonwijk	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
	Gemengd gebied	55 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)
	Excl. aan- en afrijdend verkeer			
Stap 4	Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze belasting in de concrete situatie mogelijk acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.			
	Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het bevoegd gezag dit nader te onderbouwen en motiveren.			

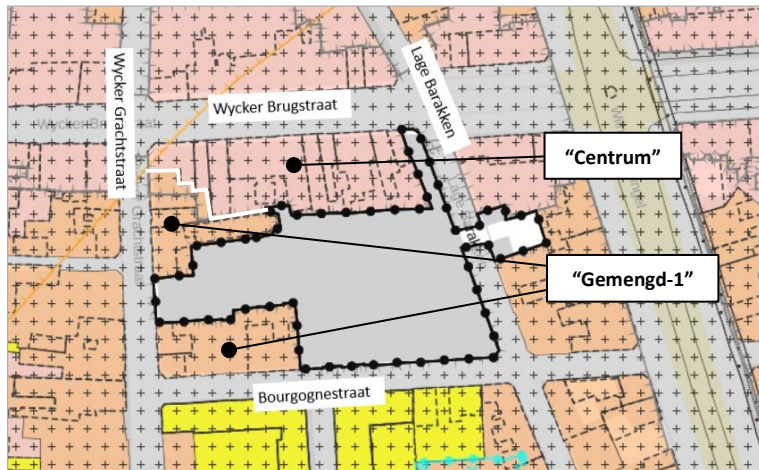


Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014.

3 BESTEMMING VAN DE GRONDEN RONDOM HET PLANGEBIED

Aan de noord-, zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan bestaande bebouwing, bij de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de maximale, planologische mogelijkheden van de bestaande bestemmingen.



Figuur 4 Uitsnede uit Ruimtelijkeplannen.nl

Aan de percelen/adressen Bourgognestraat 56 t/m 72A-72C en Wycker Grachtstraat 3B, 3B-3D t/m 15A is de bestemming "Gemengd-1" toegekend.

Tabel 2 Doeleindertabel "Gemengd-1"

Doeleinden	Begane grond en kelders	Verdiepingen
Detailhandel	a	3
(publieksaantrekkende) Dienstverlening	a	b
Horeca in de categorieën 1 tot en met 5	*	*
Kantoren met baliefunctie	3	3
Kantoren zonder baliefunctie	a	b
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	a	b
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	a	b
Wonen	bn	bn
Aan huis verbonden beroepen	bn	bn
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	a	b
Galeries en ateliers	a	a

* = conform gebiedsaanduidingen in [artikel 29 lid 3](#) (Horeca-overig Centrum (C)) of [artikel 29 lid 4](#) (Horeca-woongebied (D)).

bn = bestaand toegestaan, nieuwvestiging toegestaan

b = bestaand toegestaan, nieuwvestiging niet toegestaan

a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking

3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan**

** = met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet.



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

Aan de percelen/adressen Wycker Brugstraat 3A-3C t/m 29-29A is de bestemming "Centrum" toegekend.

Tabel 3 Doeleindentabel "Centrum"

Doeleinden	Begane grond en kelders	Verdiepingen
Detailhandel	bn	a
(publieksaantrekkende) Dienstverlening	bn	a
Horeca in de categorieën 1 tot en met 5	*	*
Kantoren met baliefunctie	bn	a
Kantoren zonder baliefunctie	b	b
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	bn	a
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	bn	a
Wonen	3	bn
Aan huis verbonden beroepen	3	bn
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	3	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	bn	b
Galeries en ateliers	bn	bn

* = conform gebiedsaanduidingen in artikel 29 lid 1 (Horeca-winkelgebied (A)), artikel 29 lid 2 (Horeca-horecaconcentratiegebied (B)), artikel 29 lid 3 (Horeca-overig Centrum (C)) of artikel 29 lid 4 (Horeca-woongebied (D)).

bn = bestaand toegestaan, nieuwvestiging toegestaan
b = bestaand toegestaan, nieuwvestiging niet toegestaan
a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking
3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan**

** = met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet.

Tabel 4 Gebiedsaanduiding "Horeca-overig Centrum (C)"

Horecacategorie	Overig Centrum (C)		
	Begane grond	Verdiepingen	Kelders
Categorie 1	a	3	a
Categorie 2	w	3	w
Categorie 3	w	3	w
Categorie 4	3	3	3
Categorie 5	w	w	w

Verklaring afkortingen:
w = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via wijziging
a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking
3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan**

* nevenfuncties (conform begripsbepaling in artikel 1, lid 66) zijn toegestaan op de verdieping
** met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet

Definities horecacategorieën:
horecacategorie 1: een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;
horecacategorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel. koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

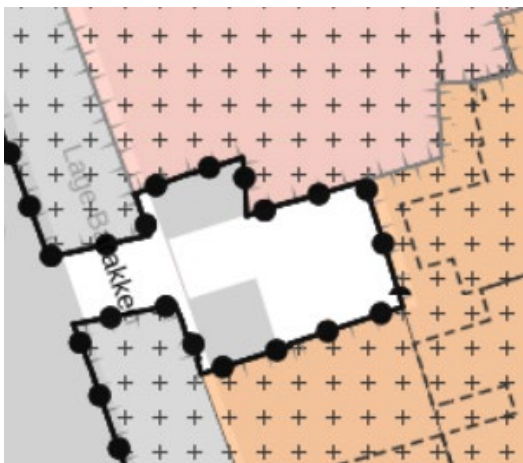
Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

horecacategorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horecacategorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horecacategorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Aan de percelen 3283 en deels 3423, met het adres Lage Barakken 31A, is in het oude bestemmingsplan “Sint Maartenspoort/Wyck” de bestemming “Gemengd” met de aanduiding “Vlakdrukkerij” toegekend. Volgens het BAG heeft dit adres momenteel de kantoorfunctie (volledig).



Figuur 5 Uitsnede uit Ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 6 Uitsnede uit pdokviewer

Binnen het doeleind “Gemengd” zijn de functies toegestaan zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 5 Doeleindentabel “Gemengd” van oude bestemmingsplan “Sint Maartenspoort/Wyck”

Functies		Begane Gond	Verdiepingen
Detailhandel/dienstverlening		+v	-
Wonen en aan huis gebonden beroepen		++	++
Kantoren met baliefunctie		++	-
Kantoren zonder baliefunctie		+v	+v
Galleries en ateliers, gekoppeld aan wonen		+v	-
Galleries en ateliers, als hoofdfunctie		+w	-
Publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid		+v	-
Forumfuncties		++	-
Bg	Begane grond		
V	Verdieping		
++	Nieuwvestiging toegestaan		
-	Geen nieuwvestiging toegestaan		
v	Via vrijstelling toegestaan		
w	Via wijziging toegestaan		
+	Bestaande vestiging toegestaan		



4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.1 Inleiding

Het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering is eerder toegelicht onder paragraaf 2.3. ; hieronder wordt het voor toepassing op dit plan, nader uitgediept.

4.2 Gebiedstype omgeving

De normstelling die gehanteerd wordt voor de beoordeling van de richtafstand wordt gebaseerd op het gebiedstype van de omgeving.

In het voorgaande hoofdstuk is uitgebreid ingegaan op de bestemmingen die zijn toegekend aan de gronden rondom het plangebied. Er is een grote verscheidenheid aan functies toegestaan. Hieraan wordt ontleend dat voor het gebiedstype van de omgeving uitgegaan dient te worden van "Gemengd gebied".

De VNG-brochure geeft hieraan de volgende definitie: *"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."*

4.3 Stap 1. Toets aan de richtafstand

De beoordeling van de richtafstand is tweevoudig:

1. De nieuwe hotelfunctie (plan) in relatie tot de (bestaande) woonfunctie in de omgeving; dat wil zeggen dat beoordeeld dient te worden of met de bedrijfsactiviteit hotel voldoende rekening wordt gehouden met bestaande woonbestemmingen
2. De nieuwe woonfunctie (stadsvilla's) in relatie tot de bestaande bedrijfsactiviteit de omgeving; dat wil zeggen dat beoordeeld dient te worden of met de nieuwe woningen niet bestaande bedrijfsactiviteit zal worden belemmerd.

In de richtafstandenlijst van Bedrijven en milieuzonering is de bovenstaande beoordeling onder zowel punt 1 als punt 2, voor het aspect geluid een afstand van 10 meter opgenomen. Deze richtafstand geldt voor "Rustige woonwijk".

Tabel 6 Richtafstand in meters zoals opgenomen in de richtafstandenlijst

SBI-1993	SBI-2001	Omschrijving	Richtafstand geluid
		Hotelfunctie in relatie tot bestaande woonfunctie in de omgeving	
5511,5512	5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	10 meter
		Nieuwe woonfunctie in relatie tot bestaande bedrijfsactiviteit in de omgeving	
		-voorbeelden-	
553	561	(Horeca-categorie 2) Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 meter C
554	563-1	(Horeca-categorie 3) Café's, bars	10 meter C
5511,5512	5510	(Horeca-categorie 5) Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	10 meter C

Voor een gemengd gebied mag een stap terug worden gezet; in dat geval bedraagt de richtafstand geluid 0 meter. Als aan de richtafstand wordt voldaan, dan geldt dat, volgens vaste jurisprudentie, in zeer veel gevallen als voldoende motivering voor een planologische afweging, dat wil zeggen: wordt aan de richtafstand wordt voldaan, dan is het plan zonder meer inpasbaar. Dat zou inhouden dat voor het realiseren van het plan, op geen enkele wijze rekening hoeft te worden gehouden met de omgeving.

Dat is echter niet zonder meer het geval. In jurisprudentie is ook een uitzondering gebleken: als het aannemelijk is dat de geluiduitstraling van een activiteit duidelijk afwijkt van de richtafstand, dan is de beoordeling alleen op de richtafstand niet voldoende; het is dus niet verstandig om deze klakkeloos over te nemen bij bestemmingsplannen (ECLI:NL:RVS:2012:BX7128, 12 september 2012).

Het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht vergt onder meer dat voldoende kennis omtrent de feiten en omstandigheden wordt vergaard voor een deugdelijke motivering van een besluit (zie ook ECLI:NL:RVS:2007:BA7095, 13 juni 2007). In de huidige situatie, onder de bestemmingen “Gemengd-1” en “Centrum”, is een verscheidenheid van gebruik rechtstreeks toegelaten. Hierom wordt het noodzakelijk geacht om te inventariseren welke activiteit aanwezig is binnen een afstand van 0 tot 10 meter, op elk adres aan de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat. Vervolgens dient te worden nagegaan of voor dat specifieke adres/perceel een richtafstand geluid van 0 meter een juist uitgangspunt is voor het toepassen van het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering.

4.4 Onderzoek naar feiten en omstandigheden voor de motivering van de richtafstand geluid

Omdat voor het gebiedstype “Rustige woonwijk” bij een richtafstand van 10 meter, de hotelfunctie zonder meer inpasbaar wordt geacht, is het onderzoek gericht naar feiten en omstandigheden in het gebied tussen (het grondvlak van) de hotelfunctie en op een afstand van 10 meter gelegen percelen/bestaande gebouwen dan wel tussen nieuwe woningen/stadsvilla's en op een afstand van 10 meter gelegen percelen/bestaande gebouwen.



Figuur 7 Achtergevels Wycker Brugstraat



Figuur 8 Achtergevels Wycker Grachtstraat

**Onderzoeksvragen hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving**

Vanuit het perspectief van het initiatief, de hotelfunctie, worden om het uitgangspunt, een richtafstand geluid van 0 meter, te motiveren, de navolgende onderzoeksvragen gesteld:

- 1 Ligt het perceel waarop “wonen” rechtstreeks is toegestaan binnen een afstand 10 meter van het initiatief?
 - A Zo ja, voor de adressen Wycker Brugstraat 3A-3C tot en met 29-29A,
 - i Voor de begane grond (en kelders), feitelijke situatie, is er een bestaande vestiging van “wonen” onder de 3-jaarsclausule aanwezig binnen een afstand van 10 meter?
 - a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
 - ii Zo ja, voor de verdiepingen, feitelijke situatie, is er een bestaande vestiging van “wonen” aanwezig binnen een afstand van 10 meter?
 - a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
 - B Zo ja, voor de adressen aan de Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat,
 - i Voor de begane grond (en kelders), feitelijke situatie, is er een bestaande vestiging van “wonen” aanwezig binnen een afstand van 10 meter?
 - a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
 - ii Zo ja, voor de verdiepingen, feitelijke situatie, is er een bestaande vestiging van “wonen” aanwezig binnen een afstand van 10 meter?
 - a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
 - C Zo ja, zijn er voor het overige feiten en omstandigheden waarvan mag worden aangenomen dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter voor een specifiek adres/perceel niet mag worden gehanteerd?
 - D Zo nee, het uitgangspunt van een richtafstand geluid van 0 meter kan zonder meer worden gehanteerd



Onderzoeksvragen (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot woonfunctie (plan)

Het plan voorziet in de bouw van 7 woningen, zie figuur 3, de nummer 1 tot en met 7. Nagegaan dient te worden of er bedrijfsactiviteit in de omgeving aanwezig is die belemmerd kan worden door het realiseren van woonfuncties op relatief korte afstand.

Relevant is of, van de activiteiten die zijn opgesomd in de doeleinentabellen “Gemengd-1” en “Centrum”, deze aanwezig zijn in de planomgeving en voorts of deze binnen een afstand liggen van de nieuwe woonfuncties, dus van de stadsvilla’s 1 tot en met 6, zodat deze relevant zouden kunnen zijn bij de beoordeling Bedrijven en milieuzonering op basis van de richtafstand geluid. Hierover wordt dat van bepaalde activiteiten eerder overlast kan worden verwacht dan van andere.

Geresumeerd gelden de navolgende zoekcriteria voor relevante activiteiten:

- Een richtafstand geluid van 10 meter bij gebiedstype “Rustige woonwijk”
- Gelegen binnen 10 meter van (tenminste) een van de nieuwe woonfuncties, de stadsvilla’s 1 tot en met 7
- Aard van de activiteit: van detailhandel is het niet aannemelijk dat het een belemmering zou kunnen opleveren; van een horeca-activiteit wordt dat eerder aannemelijk geacht

Tabel 7 Globale kijk op de gevoeligheid voor het ondervinden van belemmering van toegestane activiteiten

Doeleinden	Gevoelig voor het ondervinden van belemmering
Detailhandel	Nee
(publieksaantrekkende) Dienstverlening	Nee
Horeca in de categorieën 1 tot en met 5	
-Categorie 1	Nee
-Categorie 2	Mogelijk
-Categorie 3	Mogelijk
-Categorie 4	Functie is met zekerheid niet aanwezig
-Categorie 5	Mogelijk
Kantoren met baliefunctie	Nee
Kantoren zonder baliefunctie	Nee
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	Mogelijk
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	Mogelijk
Wonen	Niet mogelijk
Aan huis verbonden beroepen	Nee
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	Mogelijk
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	Mogelijk
Galeries en ateliers	Nee



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

Vanuit het perspectief van de omgeving, (bedrijfs-)activiteit, worden om het uitgangspunt, een richtafstand geluid van 0 meter, te motiveren, de navolgende onderzoeksvragen gesteld:

1 Ligt het perceel waarop volgens het plan de functie “wonen” wordt gevestigd, binnen een afstand 10 meter van een perceel met een bedrijfsbestemming?

A Zo ja, voor de adressen Wycker Brugstraat 3A-3C tot en met 29-29A,

i Voor de **begane grond (en kelders)**, feitelijke situatie/gebouw, is er binnen een afstand van 10 meter een bestaande vestiging van:

Mogelijke vestiging/gebruik	Clausule
Horeca	
-Categorie 2: cafetaria, snackbar, enz.	w
-Categorie 3: eetcafé, café, enz	w
-Categorie 5: nachtverblijf: hotel, pension, enz.	w
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	bn
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	bn
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	3
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	bn

a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?

ii Zo ja, voor de **verdiepingen**, feitelijke situatie/gebouw, is er binnen een afstand van 10 meter een bestaande vestiging van:

Mogelijke vestiging/gebruik	Clausule
Horeca	
-Categorie 2: cafetaria, snackbar, enz.	3
-Categorie 3: eetcafé, café, enz	3
-Categorie 5: nachtverblijf: hotel, pension, enz.	w
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	a
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	b

a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?

B Zo ja, voor de adressen aan de Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat,

i Voor de **begane grond (en kelders)**, feitelijke situatie/gebouw, is er binnen een afstand van 10 meter een bestaande vestiging van:

Mogelijke vestiging/gebruik	Clausule
Horeca	
-Categorie 2: cafetaria, snackbar, enz.	w
-Categorie 3: eetcafé, café, enz	w
-Categorie 5: nachtverblijf: hotel, pension, enz.	w
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	a
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	a

a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?



- ii Zo ja, voor de **verdiepingen**, feitelijke situatie/gebouw, is er binnen een afstand van 10 meter een bestaande vestiging van:

Mogelijke vestiging/gebruik	Clausule
Horeca	
-Categorie 2: cafetaria, snackbar, enz.	3
-Categorie 3: eetcafé, café, enz	3
-Categorie 5: nachtverblijf: hotel, pension, enz.	w
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	b
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	b
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	b

- a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
- C Zo ja, zijn er voor het overige feiten en omstandigheden waarvan mag worden aangenomen dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter voor een specifiek adres/perceel niet mag worden gehanteerd?
- D Zo, nee, het uitgangspunt van een richtafstand geluid van 0 meter kan zonder meer worden gehanteerd



5 INVENTARISATIE SITUATIES BINNEN 10 METER

In dit hoofdstuk is de inventarisatie opgenomen van situaties binnen een afstand van 0 tot 10 meter, op elk adres aan de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat. Hiervan dient vervolgens te worden nagegaan of voor dat specifieke adres/perceel een richtafstand geluid van 0 meter een juist uitgangspunt is voor het toepassen van het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering.

Voor elke hierboven genoemde straat, zijn twee tabellen opgenomen:

- Afstandentabel: hierin wordt het onderscheid gemaakt welke adressen relevant kunnen zijn voor de beoordeling van situaties binnen 10 meter; dit leidt tot inperking van het aantal adressen die onderzocht dienen te worden (groter dan 10 meter valt erbuiten)
- Mogelijke knelpunten: de adressen die resteren na de hierboven genoemde exercitie met daarbij opgesomd of het mogelijke knelpunt er is vanwege:
 - De hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving of
 - Het perspectief van mogelijke (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot de woonfunctie in het plan

5.1 Bourgognestraat

De afstanden die voor de beoordeling van Bedrijven en milieuzonering, voor het hanteren van de richtafstand geluid relevant zijn, zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 8 Afstanden in meters

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwwlak bgg tot	Bouwwlak verd tot
					Bouwwlak planelement		
Bourgognestraat	72A-72C	6245	±12 meter, pdok	Stadsvilla (3)	±12 meter	Niet relev.	
Bourgognestraat	70	6246	0 meter	Stadsvilla (3)	±1,6 meter	±8,4 meter	±9,6 meter
Bourgognestraat	68A-68B	6247	0 meter	Stadsvilla (3)	±4,6 meter	± 7,2meter	±9,8 meter
				Stadsvilla (4)	±2,4 meter	±10,6 meter	±13,6 meter
Bourgognestraat	66	6248	0 meter	Stadsvilla (4)	±2,4 meter	±10,6 meter	±13,8 meter
Bourgognestraat	64	6249	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
Bourgognestraat	62	6250	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
Bourgognestraat	60	6158	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
				Stadsvilla (5)	±2,6 meter	±9 meter	±14,8 meter
Bourgognestraat	58	6159	0 meter	Stadsvilla (5)	Idem	Idem	Idem
Bourgognestraat	56	6160	0 meter	Stadsvilla (5)	Idem	Idem	Idem
Bourgognestraat	36-36B	6462	Te amoveren/plan	Stadsvilla (3)	-	-	-
Bourgognestraat	34	6422	Te amoveren/plan	Stadsvilla (3)	-	-	-
Bourgognestraat	32 en 30	6512	Te amoveren/plan	Stadsvilla (3)	-	-	-
Bourgognestraat	28-28B	6789	Te amoveren/plan	Stadsvilla (3)	-	-	-
Bourgognestraat	26	6395	Te amoveren/plan	Stadsvilla (3)	-	-	-

Evaluatie:

- Er zijn geen knelpunten vanuit de hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving
- Er zijn mogelijke knelpunten vanuit het perspectief van (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot de woonfunctie in het plan, zie onderstaande tabel
 - Voor 10 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit buiten, op het (achter-)erf plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
 - Voor 2 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit binnen op begane grond plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen

Zie onderstaande tabel



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

Te onderzoeken mogelijke knelpunten Bourgognestraat

Voor de te onderzoeken mogelijke knelpunten zijn per adres/perceel, de onderzoeksvragen opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 9 Te onderzoeken, mogelijke knelpunten Bourgognestraat

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak planelement	
						Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
Bourgognestraat	72A-72C	6245	±12 meter, pdok	Stadsvilla (3)	±12 meter	Niet relev.	
Bourgognestraat	70	6246	0 meter	Stadsvilla (3)	±1,6 meter	±8,4 meter	±9,6 meter ¹⁾
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±1,6 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±8,4 meter)				
Bourgognestraat	68A-68B	6247	0 meter	Stadsvilla (3)	±4,6 meter	± 7,2meter	±9,8 meter ¹⁾
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±4,6 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±7,2 meter)				
				Stadsvilla (4)	±2,4 meter	±10,6 meter	±13,6 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
Bourgognestraat	66	6248	0 meter	Stadsvilla (4)	±2,4 meter	±10,6 meter	±13,8 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
Bourgognestraat	64	6249	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
Bourgognestraat	62	6250	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
Bourgognestraat	60	6158	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
				Stadsvilla (5)	±2,6 meter	±9 meter ¹⁾	±14,8 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,6 meter)				
Bourgognestraat	58	6159	0 meter	Stadsvilla (5)	Idem	Idem ¹⁾	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,6 meter)				
Bourgognestraat	56	6160	0 meter	Stadsvilla (5)	Idem	Idem ¹⁾	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,6 meter)				

¹⁾ Vanaf een afstand van ±9 meter en meer mag worden aangenomen dat voor de beoordeling van geluid, gelet op de logaritmische schaal, er geen verschil is met een afstand van 10 meter

5.2 Lage Barakken

Aan de Lage Barakken zijn geen adressen/percelen gelegen die relevant zijn voor beoordeling voor “Bedrijven en milieuzonering”, omdat enerzijds er geen woningen aanwezig zijn (er zijn dus geen geluidgevoelige objecten aanwezig die de nieuwe hotelfunctie kunnen belemmeren) en omdat anderzijds er geen adressen zijn met een bestaande bedrijfsactiviteit die belemmerd kunnen worden door de nieuwe woonfunctie (stadsvilla's).

Tabel 10 Te beschouwen perceel

Omschrijving	Huisnummer	Perceel	
Lage Barakken	-	7951	Straatgevel blijft, overig te amoveren/plan



5.3 Wycker Brugstraat

De afstanden die voor de beoordeling van Bedrijven en milieuzonering, voor het hanteren van de richtafstand geluid relevant zijn, zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 11 Afstand in meters

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
					Bouwvlak planelement		
Wycker Brugstraat	1A-1D	7950	0 meter?	Hotel	±1,4 meter	±1,4 meter	±1,4 meter
Wycker Brugstraat	3-3C	6403	0 meter	Hotel	±2,8 meter	±8,2 meter	±8,2 meter
Wycker Brugstraat	5-5D	6413	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±4 meter	±4 meter
Wycker Brugstraat	7-7B	6412	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±8,4 meter	±16,8 meter
Wycker Brugstraat	9A-9D	6411	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±1,2/4 meter	±18 meter
Wycker Brugstraat	11A-11B	6394	0 meter	Hotel	±1,2 meter ¹⁾	±1,2 meter ¹⁾	±2,8 meter ¹⁾
Wycker Brugstraat	13-13C	6392	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±2,4 meter	±2,4 meter
Wycker Brugstraat	15	6397/6398	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±2 meter	±17,2 meter ¹⁾
			6 meter	Stadsvilla (2)	±9,6 meter	±10,4 meter	±22 meter ¹⁾
Wycker Brugstraat	17-17C	5441	0 meter	Hotel	±7,2 meter	±7,6 meter ¹⁾	±9,6 meter
			6,4 meter	Stadsvilla (2)	±8,4 meter	±8,4 meter	±11,8 meter
Wycker Brugstraat	19-19D	5440	0 meter	Hotel	±10,6 meter	±10,6 meter	±12 meter
			8 meter	Stadsvilla (2)	±9,2 meter	±9,2 meter	±12 meter
Wycker Brugstraat	21-21D	4797	±9,2 meter	Stadsvilla (2)	±9,2 meter	±9,2 meter	±12 meter
			±9,2 meter	Stadsvilla (1)	±9,2 meter	±9,2 meter	±14 meter
Wycker Brugstraat	23-23D	4796	±9,2 meter	Stadsvilla (2)	±10,8 meter	±10,8 meter	±10,8 meter
			±9 meter	Stadsvilla (1)	±9 meter	±9 meter	±9 meter
Wycker Brugstraat	25-25D	7231	±20 meter ²⁾	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Brugstraat	27	7232	±9 meter ³⁾	Stadsvilla (1)	±9 meter ³⁾	±14,6 meter ³⁾	±18,8 meter ³⁾
Wycker Brugstraat	29-29A	5517	±19,6 meter	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Grachtstraat	3B						

1) Gebouwen aan achtergevel niet opgenomen in tekening 275 VO 000 (27.03.2017)

2) Perceelsgrens foutief opgenomen in tekening 275 VO 000 (27.03.2017)

3) Gebouw waarschijnlijk niet opgenomen in tekening 275 VO 000 (27.03.2017), perceel in zigzag-vorm

Tussenevaluatie:

- Er zijn mogelijke knelpunten vanuit de hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving, als er sprake is van speciale omstandigheden zijn waardoor niet zonder meer de richtafstand geluid voor gemengd gebied van 0 meter kan worden gehanteerd (in plaats van 10 meter voor rustige woonwijk):
 - Voor 9 adressen/percelen: als het erf, buiten, als buitenruimte wordt gebruikt, dan kan de nieuwe hotelfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
 - Voor 9 adressen/percelen: als de begane grond wordt gebruikt voor woonfunctie, dan kan de nieuwe hotelfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
 - Voor 5 adressen/percelen: als de verdieping wordt gebruikt voor woonfunctie, dan kan de nieuwe hotelfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen

Zie onderstaande tabel

- Er zijn mogelijke knelpunten vanuit het perspectief van (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot de woonfunctie in het plan, zie onderstaande tabel
 - Voor 1 adres/perceel: als er bedrijfsactiviteit buiten, op het (achter-)erf plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
 - Voor 1 adres/perceel: als er bedrijfsactiviteit binnen op begane grond plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen

Zie onderstaande tabel



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

Te onderzoeken, mogelijke knelpunten Wycker Brugstraat

Voor de te onderzoeken mogelijke knelpunten zijn per adres/perceel, de onderzoeksvragen opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 12 Te onderzoeken knelpunten Wycker Brugstraat

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
					Bouwvlak planelement		
Wycker Brugstraat	1A-1D	7950	0 meter?	Hotel	±1,4 meter	±1,4 meter	±1,4 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,4 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? (±1,4 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±1,4 m)				
Wycker Brugstraat	3-3C	6403	0 meter	Hotel	±2,8 meter	±8,2 meter	±8,2 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±2,8 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? (±8,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±1,4 m)				
Wycker Brugstraat	5-5D	6413	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±4 meter	±4 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? (±4 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±4 m)				
Wycker Brugstraat	7-7B	6412	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±8,4 meter	±16,8 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? (±8,4 m)				
Wycker Brugstraat	9A-9D	6411	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±1,2/4 meter	±18 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? (±1,2/4 m)				
Wycker Brugstraat	11A-11B	6394	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±1,2 meter	±2,8 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? (±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±2,8 m)				
Wycker Brugstraat	13-13C	6392	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±2,4 meter	±2,4 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? (±2,4 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±2,4 m)				
Wycker Brugstraat	15	6397/6398	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±2 meter	±17,2 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? (±2 m)				
			6 meter	Stadsvilla (2)	±9,6 meter ¹⁾	±10,4 meter	±22 meter
Wycker Brugstraat	17-17C	5441	0 meter	Hotel	±7,2 meter	±7,6 meter	±9,6 meter ¹⁾
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±7,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? (±7,6 m)				
			6,4 meter	Stadsvilla (2)	±8,4 meter	±8,4 meter	±11,8 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±8,4 meter) Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±8,4 meter)				
Wycker Brugstraat	19-19D	5440	0 meter	Hotel	±10,6 meter	±10,6 meter	±12 meter
			8 meter	Stadsvilla (2)	±9,2 meter ¹⁾	±9,2 meter ¹⁾	±12 meter
Wycker Brugstraat	21-21D	4797	±9,2 meter	Stadsvilla (2)	±9,2 meter ¹⁾	±9,2 meter ¹⁾	±12 meter
			±9,2 meter	Stadsvilla (1)	±9,2 meter ¹⁾	±9,2 meter ¹⁾	±14 meter
Wycker Brugstraat	23-23D	4796	±9,2 meter	Stadsvilla (2)	±10,8 meter	±10,8 meter	±10,8 meter
			±9 meter	Stadsvilla (1)	±9 meter ¹⁾	±9 meter ¹⁾	±9 meter ¹⁾
Wycker Brugstraat	25-25D	7231	±20 meter ²⁾	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Brugstraat	27	7232	±9 meter ³⁾	Stadsvilla (1)	±9 meter ¹⁾	±14,6 meter	±18,8 meter
Wycker Brugstraat	29-29A	5517	±19,6 meter	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Grachtstraat	3B						

¹⁾ Vanaf een afstand van ±9 meter en meer mag worden aangenomen dat voor de beoordeling van geluid, gelet op de logaritmische schaal, er geen verschil is met een afstand van 10 meter



Figuur 9 Hoek Wycker Brugstraat, Lage Barakken: achtergevels



Figuur 10 Wycker Brugstraat: achtergevels



5.4 Wycker Grachtstraat

De afstanden die voor de beoordeling van Bedrijven en milieuzonering, voor het hanteren van de richtafstand geluid relevant zijn, zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 13 Afstanden in meters

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnum mer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
					Bouwvlak planelement		
Wycker Brugstraat Wycker Grachtstraat	29-29A 3B	7950	Zie tabel X		Niet relevant		
Wycker Grachtstraat	3-3D	5631	14 meter	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Grachtstraat	5	6432	± 8,5 meter	Stadsvilla (1)	± 8,5 meter	± 8,5 meter	± 9,6 meter ¹⁾
Wycker Grachtstraat	7	6513	0 meter	Stadsvilla (1)	± 0 meter	± 1,8 meter	± 11,2 meter
Wycker Grachtstraat	9	7411	0 meter	Stadsvilla (1)	± 2,8 meter	± 9,4 meter ¹⁾	± 9,6 meter ¹⁾
Wycker Grachtstraat	11 en 13	7412/7413 7162	Te amoveren/plan				
Wycker Grachtstraat	15-15A	6212	0 meter	Stadsvilla (3)	0 meter	0 meter	0 meter
Wycker Grachtstraat	15A	5300	± 3,1 meter		± 3,1 meter	± 3,1 meter	± 3,1 meter

¹⁾ Vanaf een afstand van ± 9 meter en meer mag worden aangenomen dat voor de beoordeling van geluid, gelet op de logaritmische schaal, er geen verschil is met een afstand van 10 meter

Evaluatie:

- Er zijn geen knelpunten vanuit de hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving
- Er zijn mogelijke knelpunten vanuit het perspectief van (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot de woonfunctie in het plan, zie onderstaande tabel
 - Voor 5 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit buiten, op het (achter-)erf plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
 - Bij 1 perceel is er waarschijnlijk geen erf
 - Voor 4 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit binnen op de begane grond plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
 - Voor 2 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit binnen op de verdieping(en) plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen

Zie onderstaande tabel

Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

Te onderzoeken mogelijke knelpunten Wycker Grachtstraat

Voor de te onderzoeken, mogelijke knelpunten zijn per adres/perceel, de onderzoeksvragen opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 14 Te onderzoeken, mogelijke knelpunten

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
					Bouwvlak planelement		
Wycker Grachtstraat	5	6432	± 8,5 meter	Stadsvilla (1)	± 8,5 meter	± 8,5 meter	± 9,6 meter ¹⁾
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 8,5 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 8,5 meter)				
Wycker Grachtstraat	7	6513	0 meter	Stadsvilla (1)	± 0 meter	± 1,8 meter	± 11,2 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 0 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 1,8 meter)				
Wycker Grachtstraat	9	7411	0 meter	Stadsvilla (1)	± 2,8 meter	± 9,4 meter ¹⁾	± 9,6 meter ¹⁾
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 2,8 meter)				
Wycker Grachtstraat	15-15A	6212	0 meter	Stadsvilla (3)	0 meter	0 meter	0 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 0 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 0 meter)				
			Is er binnen op de verdieping, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 0 meter)				
Wycker Grachtstraat	15A	5300	± 3,1 meter		± 3,1 meter	± 3,1 meter	± 3,1 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 3,1 meter) – er is waarschijnlijk geen erf, ligt helemaal ingesloten				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ± 3,1 meter)				
			Is er binnen op de verdieping, bedrijfsactiviteit? (gelet op de afstand van ± 3,1 meter)				

¹⁾ Vanaf een afstand van ± 9 meter en meer mag worden aangenomen dat voor de beoordeling van geluid, gelet op de logaritmische schaal, er geen verschil is met een afstand van 10 meter



Figuur 11 Wycker Grachtstraat: achtergevels

6 NADERE BESCHOUWING MOGELIJKE KNELPUNTEN

De mogelijke knelpunten uit de tabellen 9 (Bourgognestraat), 12 (Wycker Brugstraat) en 14 (Wycker Grachtstraat) zijn ingedeeld in de onderstaande categorieën:

- A. Begane grondniveau, buiten op het erf: 24 mogelijke knelpunten
- B. Begane grondniveau, binnen gebouwen: 16 mogelijke knelpunten
- C. Verdiepingniveau, binnen gebouwen: 5 mogelijke knelpunten

6.1 Beschouwing mogelijke knelpunten op begane grondniveau (categorieën A en B)

Bourgognestraat

Met een erfscheidingsmuur met een hoogte van tenminste circa 2 meter mag aangenomen worden dat op begane grondniveau, op het erf buiten de woning en ook binnen de woning, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij nabij gelegen woningen.

- Voor de woningen aan de Bourgognestraat 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68A-68B en 70 die als mogelijke knelpunten zijn geïnterpreteerd in tabel 9, geldt dat een robuuste erfscheidingsmuur aanwezig is
 - hiervoor is geen aanvullende voorziening noodzakelijk
- Geadviseerd wordt om waar een erfafscheiding door sloop van bestaande gebouwen of door de nieuwbouw ontbreekt, een erfafscheiding met een adequate geluidwering te plaatsen



Figuur 13 Erfscheidingsmuur



Figuur 12 Erfscheidingsmuur

Wycker Brugstraat

Met een erfscheidingsmuur met een hoogte van tenminste circa 2 meter mag aangenomen worden dat op begane grondniveau, op het erf buiten de woning en ook binnen de woning, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij nabij gelegen woningen.

- Voor de woningen aan de Wycker Brugstraat 1A-1D geldt dat deze met een blinde gevel grenst aan het plangebied;
 - hiervoor is geen voorziening noodzakelijk
- Voor de 3 woningen aan de Wycker Brugstraat 3-3C tot en met 7-7B dient na te worden gegaan of er al een erfscheidingsmuur aanwezig is. Zo niet, dan wordt geadviseerd een erfafscheiding met een adequate geluidwering te plaatsen.

Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

- Voor de woningen aan de Wycker Brugstraat 9A-9D tot en met 17-17C geldt dat er reeds een hoge erfscheidingsmuur aanwezig is, zie onderstaande foto's
- Geadviseerd wordt de aanwezigheid van deze voorziening en het in standhouden ervan te borgen in het bestemmingsplan



Figuur 15 Erfscheidingsmuur, links muurdeel voormalige Annunciatenkerk aan de Wycker Grachtstraat



Figuur 14 Erfscheidingsmuur, vervolg



Figuur 16 Erfscheidingsmuur, in hoek tot en met Wycker Brugstraat 9A-9D

Wycker Grachtstraat

Met een erfscheidingsmuur met een hoogte van tenminste circa 2 meter mag aangenomen worden dat op begane grondniveau, op het erf buiten de woning en ook binnen de woning, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij nabij gelegen woningen.

- Voor de woningen aan de Wycker Grachtstraat 5, 7 en 9 geldt dat er mogelijk/waarschijnlijk een erfscheidingsmuur aanwezig is, deels mogelijk nog historisch erfgoed (Annunciatenklooster, Wycker Grachtstraat). Deze situatie is onoverzichtelijk op begane grondniveau en was niet toegankelijk. Als er geen erfscheidingsmuur aanwezig is, dan wordt geadviseerd een erfafscheiding met een adequate geluidwering te plaatsen.



- Voor de 2 panden aan de Wycker Gracht 15-15A en 15A dient na te worden gegaan of er al een erfscheidingsmuur aanwezig is. Deze situatie is onoverzichtelijk op begane grondniveau en was niet toegankelijk. Als er geen erfscheidingsmuur aanwezig is, dan wordt geadviseerd een erfafscheiding met een adequate geluidwering te plaatsen.
- Geadviseerd wordt de aanwezigheid van deze voorziening en het in standhouden ervan te borgen in het bestemmingsplan

6.2 Beschouwing mogelijke knelpunten op verdiepingniveau (categorie C)

Over de panden Wycker Grachtstraat 15-15A en 15 A in relatie tot de stadsvilla 3 wordt opgemerkt dat onder de huidige bestemming voor deze situatie ook verscheidene functies mogelijk zijn, zodat met het realiseren van stadsvilla 3 als nieuwe aanpandige woning, voor de beoordeling in dit kader, geen nieuwe situatie ontstaat. Dan resteren nog 5 mogelijke knelpunten op verdiepingniveau, categorie C.

Door de gemeente Maastricht, de heer P. Rongen is de inschrijving van bewoners en bedrijven op relevante adressen nagegaan (per maart, respectievelijk per oktober 2018); de bevindingen hebben wij ontvangen per emailbericht van 15 oktober 2018. Gelet op de bescherming van privacy, zijn deze gegevens niet opgenomen in deze rapportage.

Over de 5 resterende, mogelijke knelpunten wordt opgemerkt:

- Wycker Brugstraat 1A-1D
 - De zuidgevel hiervan is een blinde gevel; in de feitelijke situatie is hier opslag van de winkel op de begane grond, er wordt dus niet gewoond
- Wycker Brugstraat 3-3C
 - Hier wordt wel gewoond, maar in de bestaande situatie is hier de voormalige cinema op dezelfde afstand gelegen; de afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt nog circa 8 meter
- Wycker Brugstraat 5-5D
 - Hier wordt wel gewoond, maar in de bestaande situatie is hier de voormalige cinema op dezelfde afstand gelegen; de afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt circa 4 meter
- Wycker Brugstraat 11A-11B
 - Hier wordt wel gewoond, maar in de tijdelijke situatie is het terrein van het plangebied gebruikt als parkeerterrein. Aangenomen mag worden dat dit een geaccepteerde situatie is. De afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt circa 2,8 meter
- Wycker Brugstraat 13-13C
 - Hier wordt wel gewoond, maar in de tijdelijke situatie is het terrein van het plangebied gebruikt als parkeerterrein. Aangenomen mag worden dat dit een geaccepteerde situatie is. De afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt circa 2,4 meter

De kortste afstand bedraagt 2,4 meter, van de hotelfunctie tot Wycker Brugstraat 13-13C, maar dat wordt aanvaardbaar geacht. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat juist op dit niveau een zodanige geluidproductie vanwege de hotelfunctie zou plaatsvinden die zou conflicteren met een richtafstand geluid van 0 meter. In het bouwkundig ontwerp van het bouwdeel A, zijn op de verdiepingen alleen verblijfruimten opgenomen, zie onderstaand figuur.



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht



Figuur 17 *Indeling hotelfunctie op verdiepingniveau van bouwdeel A met hotelkamers*

Het geheel van de gemaakte opmerkingen over de 5 resterende, mogelijke knelpunten overziend, wordt het hanteren van een richtafstand geluid van 0 meter verdedigbaar geacht.

Geconcludeerd wordt dat:

- Uit het inventarisatieonderzoek geen feiten en omstandigheden gevonden zijn die ertoe leiden dat de richtafstand geluid van 0 meter niet zou mogen worden toegepast
- Het plan voldoet aan de toets aan de richtafstand, stap 1 van Bedrijven en milieuzonering