

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Europees en Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal/regionaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	20
Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen	22
4.1 Algemeen	22
4.2 Hotel	23
4.3 Woningen	25
4.4 Verkeer en ontsluiting	26
4.5 Parkeergarage	27
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	28
5.1 Water	28
5.2 Geluid	28
5.3 Bodem	30
5.4 Flora en fauna en gebiedsbescherming	31
5.5 Externe veiligheid	33
5.6 Luchtkwaliteit	36

5.7 Archeologie	38
5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden	38
5.9 Kabels en leidingen	39

Hoofdstuk 6 Planopzet/juridische aspecten	43
--	-----------

6.1 Feitelijke planopzet	43
6.2 Juridische planopzet	43

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	46
---	-----------

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	47
---	-----------

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	48
--	-----------

9.1 Wettelijk vooroverleg	48
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	48

Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit (incl. zienswijzenrapportage)	49
--	----

Separate bijlagen:

- 1) RoyalHaskoningDHV, 'Herontwikkeling Palace Wyck-Parkeren en verkeer', rapportnummer T&PBG2036R001D0.1 /2.1 Finale versie, d.d. 11.11.2019;
- 2a) Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek plan Palace in Maastricht, rapportnummer 20170901, d.d. 09.12.2019;
- 2b) Spider Monkey Consultancy, 'Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace', rapportnummer 20170901-2, d.d. 19.02.2019;
- 3) Witteveen+Bos, 'Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie 'Palace' te Maastricht, rapportnummer MT913-2/mome/010, d.d. 18.02.2018;
- 4) Ecolybrum, 'Rapportage soortgericht vleermuis-, gierzwaluw- en steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht', rapportnummer 18-343, d.d. 18.10.2018;
- 5) Lievense, 'Herontwikkeling Palace locatie, onderzoek stikstofdepositie in het kader van het bestemmingsplan', rapportnummer SLM005927, d.d. 21.11.2019.
- 6) Sweco, 'Haalbaarheidsstudie Hotel Maastricht cinema Palace' rapportnummer 355380, d.d. 12.03.2018 (inclusief toets aan gemeentelijk hotelbeleid door ZKA).

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Maastricht heeft in april 2016 met een ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van de gronden van de voormalige 'Cinema Palace' en aansluitende gronden die nog in eigendom zijn van de gemeente, tot een hotel en zeven stadsvilla's met een ondergrondse parkeergarage voor gezamenlijk gebruik. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt de bebouwing in het plangebied (bestaande uit zeven woningen met bijbehorende opstallen en het oude pand van de voormalige bioscoop) gesloopt, behoudens de voorgevel van de voormalige Cinema Palace. Het te realiseren hotel in het luxe segment omvat 93 reguliere hotelkamers, waarvan 12 familiekamers, en 45 hotelappartementen. Deze hotelappartementen zijn appartementen met hotelservice die zowel bestemd zijn voor een (regulier hotel)verblijf tot vier weken als een verblijf van minimaal vier weken tot maximaal een jaar. Zowel de hotelkamers als de hotelappartementen maken deel uit van het totaalconcept, dat door één gerenommeerde hotelexploitant zal worden geëxploiteerd. Het college van B&W heeft op 24 april 2018 ingestemd met het voorliggende hotelconcept. Eén van de voorwaarden is het opstellen van een bestemmingsplan waarin de beoogde ontwikkelingen planologisch worden vastgelegd.

Naast deze hotel- en woningbouwontwikkeling zijn twee (delen van) aansluitende percelen aan het plangebied toegevoegd. Het betreft het hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken en een klein strookje openbare weg van de Lage Barakken zelf. Daarnaast worden enkele reststrookjes meegenomen die onderdeel uitmaken van aansluitende tuinen. Reden hiervan is dat voor deze percelen thans een verouderd planologisch kader van kracht is. Dit bestemmingsplan wordt daarom aangegrepen deze percelen mee te nemen en van een juridische regeling te voorzien die zoveel mogelijk aansluit bij de bestemmingen van de omliggende percelen in het bestemmingsplan 'Centrum'.

1.1.2 Structuur bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht.

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

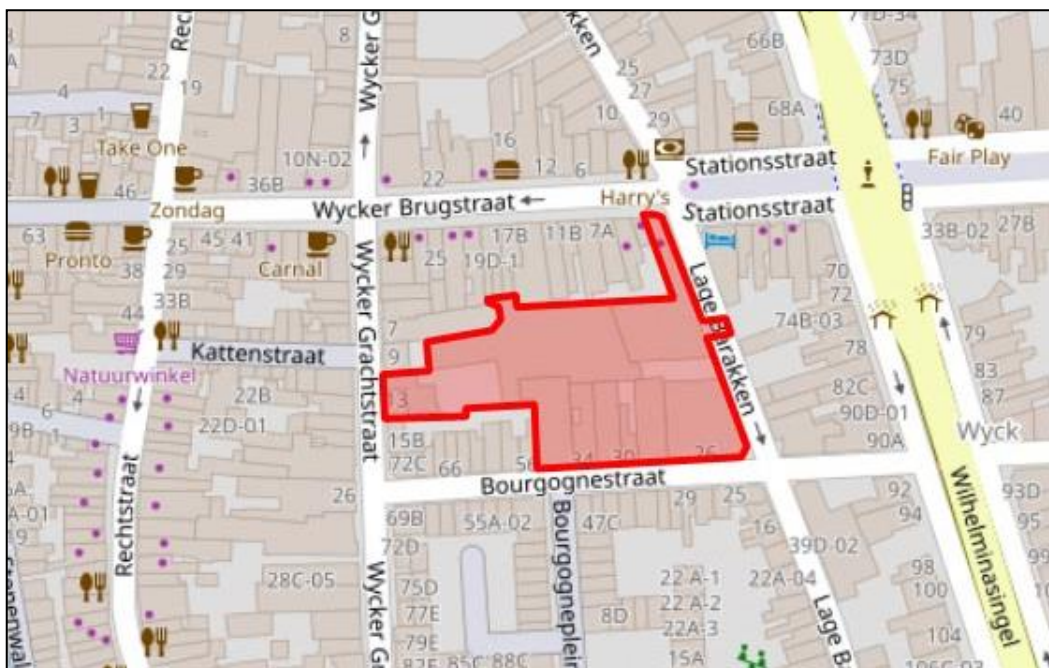
- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo-vg01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal

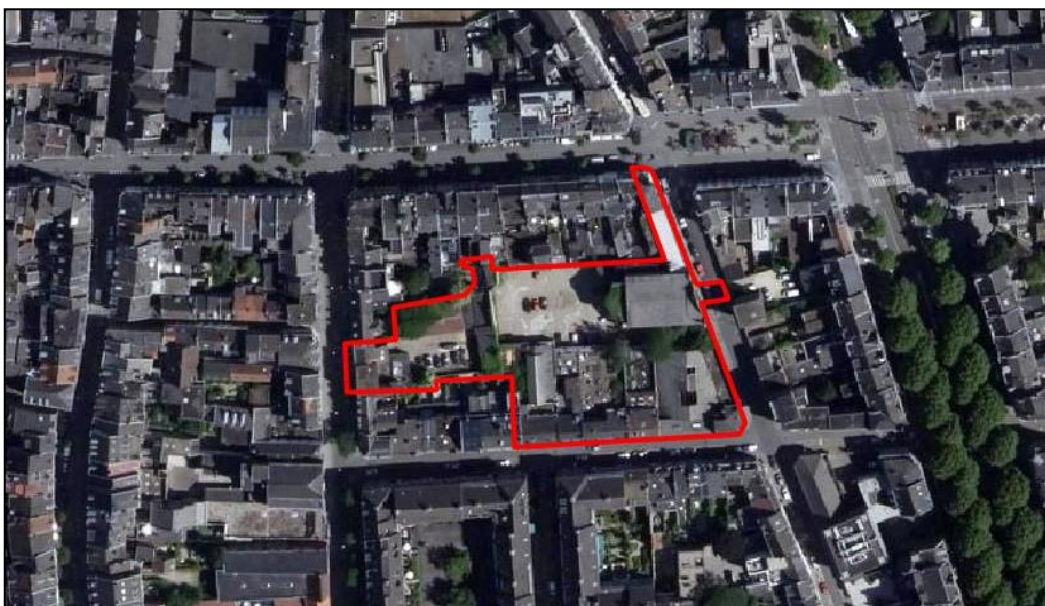
1:1000. De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen tussen de Lage Barakken, Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en de achterzijden van de percelen aan de Wycker Brugstraat. Het meest oostelijke deel van het plangebied steekt voorbij aan de Lage Barakken en omvat het perceel Lage Barakken 31A. Het totale oppervlakte bedraagt 5.504 m². De begrenzing van het plangebied is op onderstaande kaart middels een rode kleur weergegeven:



De onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de huidige situatie van het plangebied en omgeving:



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' komt voor deze gronden het huidige bestemmingsplan 'Sint Maartenspoort-Wyck' te vervallen. Op de onderstaande kaart is de begrenzing van het plangebied geprojecteerd op het vigerende bestemmingsplan:



Plangebied geprojecteerd op vigerend bestemmingsplan

Op een gedeelte van het hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken na (dat tot 'Centrum a' is bestemd), zijn de gronden van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Sint Maartenspoort-Wyck' bestemd tot 'Gemengd gebied' en 'Verkeer'. Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied' is een groot palet aan functies toegestaan, waaronder detailhandel, woningen, kantoren, forumfuncties en galeries. Dit is vergelijkbaar met de regelingen in het huidige bestemmingsplan 'Centrum'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is in het vigerende bestemmingsplan een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen de volgende uitwerking zou moeten plaatsvinden:

- afbouwen bouwblok passend binnen karakteristiek van Wyck in drie lagen plus setback; indien passend binnen beeld is plaatselijk een extra laag toegestaan. Het bouwblok bevat een mix van woningen en mogelijk commerciële functies;
- voorzien moet worden in bewonersparkeerplaatsen voor auto's en fietsen in combinatie met bezoekersparkeerplaatsen voor auto's en eventueel fietsen;
- deel van het binnengebied dient openbaar te zijn, met rustig, deels groen karakter en met zo mogelijk rol voor restanten oude klooster;
- het creëren van doorgangen vanaf de Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Lage Barakken naar het binnenplein;
- handhaven gevel Palace als geïntegreerd onderdeel van een nieuw, apart herkenbaar gebouw dat qua massa vergelijkbaar is met het thans bestaande gebouw; het gebouw dient zo mogelijk een bijzondere functie te krijgen.

Het vaststellen van een uitwerkingsplan op basis van deze bevoegdheid en de daarin opgenomen uitgangspunten heeft nooit plaatsgevonden.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De ontwikkeling van het beoogde bouwplan, bestaande uit de realisering van een hotel met 93 hotelkamers (waarvan 12 familiekamers) en 45 hotelappartementen, zeven stadsvilla's een ondergrondse parkeergarage, past deels niet binnen de kaders van artikel 5 'Gemengd gebied' van het vigerende bestemmingsplan. Met name de hotelontwikkeling past niet binnen de doeleindenomschrijving.

De begrenzing van dit bestemmingsplan omvat bovendien niet uitsluitend de planontwikkeling van het hotel en de hotelappartementen binnen de begrenzing van de oorspronkelijke uitwerkingsplicht. Rondom deze planontwikkeling liggen enkele gronden (hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken en een klein strookje openbare weg van de Lage Barakken zelf) die zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele reststrookjes meegenomen die onderdeel uitmaken van aansluitende tuinen. Reden voor het meenemen van deze reststukjes is dat voor deze percelen thans een verouderd planologisch kader van kracht is dat nu wordt aangesloten op de bestemmingssystematiek van het bestemmingsplan 'Centrum'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de beoogde ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees en Rijksbeleid

2.1.1 Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

In Nederland zijn deze Europese richtlijnen vastgelegd in nationale wetgeving. De Wet natuurbescherming heeft per 1 januari 2017 drie eerder bestaande wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Boswet en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). Conform de Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun beleidsgebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de volgende Natura2000-gebieden:

- Sint Pietersberg & Jekerdal op circa 1,85 km afstand;
- Savelsbos op circa 3,5 km afstand;
- Bemelerberg & Schiepersberg op circa 3 km afstand;
- Geuldal op circa 4,5 km afstand;
- Bunder- en Elsooëerbos op circa 6 km afstand.

In het kader van de gebiedsbescherming is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, waarin is berekend of de stikstofuitstoot als gevolg van de beoogde ontwikkelingen gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Beide onderzoeken zijn beschreven in paragraaf 5.4 en zijn als separate bijlagen bij deze toelichting opgenomen. In het kader van de soortenbescherming is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bezien of mogelijke (verblijfplaatsen van) beschermde plant- en diersoorten worden verstoord als gevolg van de planontwikkeling.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.

<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. 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 zijn opgenomen in het Barro (zie hierna). 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 een bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de 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: Rijksvaarwegen, 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 het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimte vraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd.

Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Voorvraag: is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een viersterrenhotel (met 93 kamers en 45 hotelappartementen) en zeven grondgebonden woningen en tevens een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage. Het plan dient te worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van artikel 1.1.1. lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin de term 'stedelijke ontwikkeling' als volgt is gedefinieerd: *"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*.

Aangaande de woningbouw is met de uitvoering van dit plan sprake van de sloop van acht bestaande woningen en het terugbouwen van zeven nieuwe woningen. Per saldo vermindert het aantal woningen met 1. Er is derhalve geen sprake van het toevoegen van woningen. Dit gedeelte is niet verder meegenomen in deze ladder-onderbouwing. Daarbij wordt tevens gerefereerd aan bestaande jurisprudentie over woningaantallen. Er zijn uitspraken waarbij de bestuursrechter een ontwikkeling vanwege het kleinschalige karakter daarvan niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bij welk aantal woningen de bestuursrechter nu precies vindt dat wel of niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling valt op basis van huidige jurisprudentie niet 'hard' te zeggen. Het dient volgens jurisprudentie in ieder geval wel te gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een 'woningbouwlocatie' (in de jurisprudentie wordt hier een toename van 11 of 12 woningen als een soort ondergrens beschouwd voor een stedelijke ontwikkeling. Dat is in dit geval niet aan de orde.

Behoeft (hotel)

Ter voorbereiding op de realisatie van het nieuwe hotel is in opdracht van de initiatiefnemer door een gespecialiseerd bureau een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een hotel van deze omvang en met deze deelfuncties in Maastricht. Het belangrijkste dat de haalbaarheidsstudie moet aantonen is dat het beoogde hotel aanvullende vraag voor Maastricht genereert. Met andere woorden, het hotel moet in staat zijn (een noemenswaardig aantal) gasten te trekken die zonder de aanwezigheid van het betreffende hotel niet in een Maastrichts hotel zouden overnachten. In de geldende checklist is vastgelegd dat de aanvullende vraag minimaal 15 à 20% dient te zijn. Daarnaast moet het initiatief aantonen dat het financieel haalbaar is binnen de hotelmarkt van Maastricht.

De gemeente heeft het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek laten toetsen door een extern adviesbureau, dat deze ontwikkeling heeft beoordeeld als haalbaar en aanvullend voor Maastricht. De additionele vraag voldoet aan de gemeentelijke eisen door de combinatie van het internationale loyaltyprogramma, internationale marketing en reserveringssysteem van de betreffende (wereldwijd opererende) hotelketen. Dit is eveneens

onderbouwd door middel van een consultatie van betrokken marktpartijen. Met deze inzichten als uitgangspunt is de additionele vraag derhalve positief beoordeeld.

In de toets van de haalbaarheidsstudie is beoordeeld dat de combinatie van hotelappartementen en hotelkamers en het bijbehorende concept de marktkracht en -potenties heeft om te voldoen aan de aanvullende vraag. Daarnaast is het criterium van de financiële haalbaarheid door zowel gemeente als extern adviesbureau als voldoende beoordeeld. Resumerend is de toetsing van de haalbaarheidsstudie Palace aan het hotelbeleid met een positief resultaat doorlopen. Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door ZKA zijn gezamenlijk als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Vanwege de vertrouwelijke informatie over de bedrijfsvoering van het hotel die in het rapport is opgenomen is dit niet als separate bijlage bij de toelichting opgenomen.

Stedelijk gebied

De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zijnde het centrum van Maastricht. De hotel- en woningbouwontwikkeling vindt plaats na sloop van bestaande woon- en bioscoopbebouwing op een herontwikkelingslocatie in het centrumdeel Wyck van de stad Maastricht. Dit aspect hoeft niet verder te worden gemotiveerd, omdat dit alleen noodzakelijk is indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat de ladder voor duurzame verstedelijking met succes kan worden doorlopen.

2.1.3 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.

Verschillende 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.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

2.1.4 Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valetta, 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. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valetta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het cultureel erfgoed. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gelet op dit uitgangspunt mogen bekende archeologische

monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens het gemeentelijke beleid en/of archeologische verwachtingskaart relevant zijn, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting. Het gemeentelijk beleid aangaande archeologie wordt besproken in paragraaf 2.3.

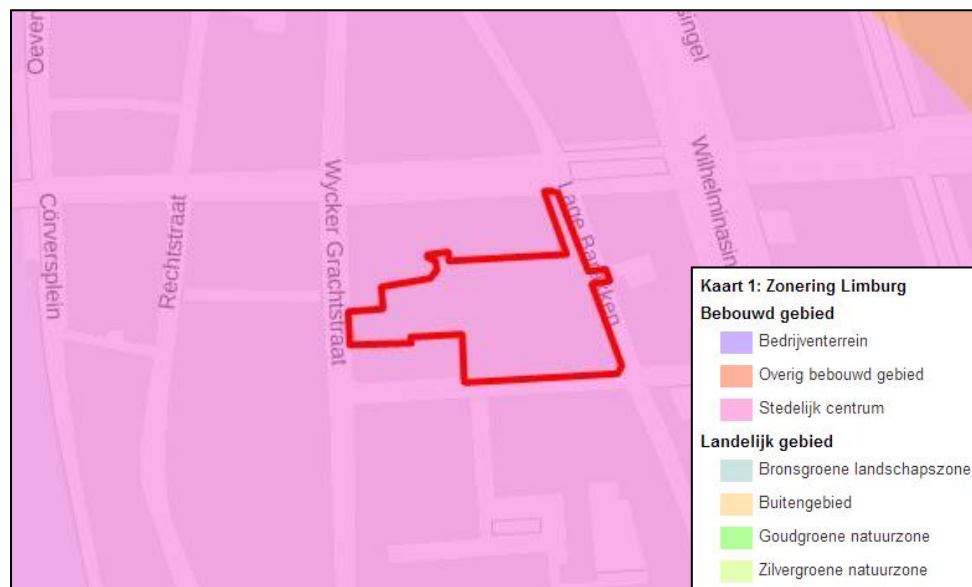
2.2 Provinciaal/regionaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Op onderstaand fragment uit de kaart 'Zonering Limburg' is voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven welke zoneringen van toepassing zijn.

Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen in de zone 'stedelijk centrum'. De uitgangspunten die gelden binnen deze zone zijn in het onderstaande kort toegelicht.



Stedelijk centrum

De zonering 'Stedelijk centrum' is gereserveerd voor de grotere binnensteden, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze centrumgebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. De beleidsaccenten liggen daarbij op de ontwikkeling van het centrumstedelijk woonmilieu, de verdere ontwikkeling als bovenregionaal verzorgend centrum voor voorzieningen en detailhandel, de multimodale bereikbaarheid en de cultuurhistorie.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een hotel in het luxe segment met 93 reguliere hotelkamers en 45 hotelappartementen, zeven grondgebonden stadsvilla's en een ondergrondse parkeergarage. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'stedelijk centrum'. Geconcludeerd kan worden dat de het plan past binnen de uitgangspunten uit het POL2014.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg (OvL2014) wordt onder meer aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze toelichting.

Daarnaast is artikel 2.4.2 van de OvL2014 aangegeven dat een bestemmingsplan geen toevoeging van nieuwe woningen mag bevatten die niet zijn vastgelegd in een regionale structuurvisie. Hierover meer in paragraaf 2.2.3 van deze toelichting.

2.2.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of slooppogave.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'. De onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€ 700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

Onderhavig plan

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan is met name de bouw van zeven stadsvilla's relevant. Het plangebied is gelegen in het (centrum)stedelijk woonmilieu. In het centrumstedelijk woonmilieu is sprake van meer vraag dan aanbod aan aantrekkelijke woningen. Voorzieningen vormen in deze gebieden een essentieel onderdeel van de kwaliteit van het gebied. De zeven stadsvilla's bieden een nieuw stedelijk woonmilieu midden in het centrum van Maastricht en vervangen bestaande, te slopen incurante woningen. In dit plan gaat het overigens per saldo niet om het toevoegen van woningen. Omdat er acht bestaande woningen worden gesloopt, is sprake van 'saldo 0', oftewel geen toe- of afname. Er is derhalve ook geen sprake van een compensatieplicht. Het plan is in lijn met het beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040

De Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld d.d. 06.10.2020) is de strategische visie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht richting 2040. Het betreft een visie op nieuwe ontwikkelingen én het behoud en beheer van bestaande kwaliteiten in de stad. De thema's duurzaamheid, gezondheid en veiligheid krijgen hierbij bijzondere aandacht. De moeilijkheid van deze visie is de onzekerheid over het aantal inwoners van Maastricht: het is niet zeker of dit groeit, stabiliseert of daalt. De prognoses lopen dan ook uiteen van een verwachte groei van Maastricht naar 133.800 inwoners in 2040, tot een daling van het aantal inwoners naar 116.200. Ook is er een 'gemiddelde' prognose van een inwoneraantal dat rond de 120.000 blijft. Met deze uiteenlopende prognoses is ook de toekomstige samenstelling van de Maastrichtse bevolking onzeker. In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van minimaal een stabilisatie van het aantal inwoners richting 2040. Bij groei is het van belang dat de stad voldoende flexibiliteit en aanpassingsvermogen heeft om een toename van het aantal bewoners en bijbehorende sociaaleconomische activiteiten op te vangen. Groei is daarmee geen doel op zich, maar wel een toekomstscenario waar rekening mee wordt gehouden.

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in het gedeelte van Wyck dat in het gebiedsprofiel 'dynamische centra bestaand (stadshart)' is gelegen. Dit zijn de gebieden met een hoogstedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en (Eu)regio. Deze centra hebben een (boven)regionale en zelfs internationale betekenis en leveren daarmee een grote bijdrage aan de (Eu)regionale netwerkfunctie van Maastricht. Door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zijn deze gebieden van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. Het betreft hier een deel van de Binnenstad (stadshart, Sphinxkwartier en stationsomgeving) en gebieden buiten de Binnenstad: het retailpark Belvédère, de Brightlands Maastricht Health Campus en Geusselt. In deze gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. In deze gebieden wordt ook gewoond in de dynamiek, met uitzondering van het retailpark Belvédère. Het streven is om de dynamiek van het stadshart uit te breiden naar het Sphinxkwartier en de stationsomgeving door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen.

Binnen het gebiedsprofiel 'dynamische centra' geldt:

- het garanderen van optimale (Eu)regionale bereikbaarheid voor alle vervoersmiddelen (auto, openbaar vervoer, fiets en lopen) met bijzondere aandacht voor verbeteren openbaar vervoer;
- aantrekkelijke openbare ruimten en hoge ruimtelijke kwaliteit, waardoor beleving en ontmoeting in gebouwen en openbare ruimten gestimuleerd wordt;
- zorgvuldig hergebruik van (industriële) cultureel erfgoed met respect voor de monumentale en archeologische waarden bij nieuwe ontwikkelingen;
- parkeren op afstand wordt gestimuleerd en parkeren in de openbare ruimte wordt geleidelijk afgebouwd zodra alternatieven zijn gerealiseerd (in gebouwen en/of op afstand);
- slimme vormen van vergroening (behoud en uitbreiding) zijn nodig om hittestress tegen te gaan, ook op particuliere (binnen)terreinen, door bijvoorbeeld gevelgroen en aanplant van bomen;
- koesteren van het woonmilieu 'wonen in de dynamiek'.

In deel II wordt meer inhoudelijk ingegaan op de verschillende beleidskeuzen. Ten aanzien van het hotelbeleid wordt ingezet op kwalitatieve vernieuwende concepten. Dit omdat gestreefd wordt naar meer differentiatie van het aanbod in de stad. Zo wordt voorkomen dat meer van hetzelfde wordt toegevoegd aan de hotelmarkt in Maastricht. Daarnaast is er in het hotelbeleid voor gekozen om uit te gaan van een berekende marktruimte aan nieuw toe te voegen hotelkamers in Maastricht, die zorg draagt voor een evenwichtige en gezonde hotelmarkt.

Onderhavig plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Maastricht 2040'. Het plangebied is goed bereikbaar voor alle modaliteiten, ligt in een aantrekkelijke openbare ruimte waar sprake is van ontmoeting, er is sprake van herontwikkeling van de locatie van de voormalige bioscoop Cinema Palace en directe omgeving waarbij met respect wordt omgegaan met monumentaal erfgoed (instandhouding gevel Cinema Palace). Ook wordt een woonmilieu toegevoegd in het plan en wordt het parkeren ondergronds opgelost.

2.3.2 Visie op de binnenstad 2030

Deze in 2015 vastgestelde integrale visie is bedoeld om de belangrijkste kenmerken van de binnenstad (kennisstad, cultuurstad, ontmoetingsstad en woonstad) te gaan versterken. Hieraan wordt onder andere invulling gegeven door het ruimte bieden aan experimenten in de binnenstad, onderzoek naar alternatief (duurzaam) transport en het stimuleren van nieuwe evenementen voor jongeren en innovatieën. Door te werken met binnenstadsbuurten (buurtkarakters) worden de karakteristieke kenmerken van de diverse binnenstadsbuurten benut. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen buurtkarakter 6 'Percee'. De kenmerken van dit gebied anno 2030 zijn statigheid, levendigheid, gezelligheid, sfeervol en kleurrijk. De fysieke ruimte bestaat hoofdzakelijk uit klein- en grootschalige 19^{de} eeuwse panden. De functies die hier passen zijn winkels, horeca, en wonen op verdiepingen. Daarnaast is ook een behoefte aan verbrede en nieuwe hotelconcepten. De realisering van een hotel gecombineerd met hotelappartementen past binnen deze gewenste

functies en binnen de gewenste verbreding van hotelconcepten. Het initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Visie op de binnenstad 2030.

2.3.3 Woonprogrammering Maastricht, september 2016

Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname. Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte, in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden.

Nieuwbouw in de periode tot en met 2020

In het Woonprogramma Maastricht is vastgelegd dat de herstructurering van de woningmarkt in de komende jaren wordt vormgegeven middels een aantal grote nieuwbouwprojecten zoals De Groene Loper en de woningbouwontwikkeling in het Sphinxkwartier, als onderdeel van het programma Belvédère. Deze projecten voorzien gezamenlijk in de realisatie van circa 700 woningen tot 2020. Naast nieuwbouw is herstructurering van de bestaande woningvoorraad een belangrijk spoor om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in Maastricht. Het voorliggende plangebied is gelegen in het centrumgebied (analoog met het centrumstedelijk woonmilieu uit de regionale SVWZL), dat gekwalificeerd is als een woongebied te midden van winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat, er zijn veel voorbijgangers en er is minder buurtgevoel. Parkeren vindt meestal plaats in gebouwde voorzieningen. De woningen zitten meestal in de hogere prijsklassen, aangevuld met studentenhuysvesting. Aan dit woonmilieu is nog behoefte, maar wel beperkt. Dat wil zeggen dat toevoegingen van een bovengemiddelde kwaliteit dienen te zijn. In de voorliggende situatie is, zoals aangegeven, geen sprake van het toevoegen van woningen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet onder meer in de sloop van acht bestaande incurante woningen (Bourgognestraat 26, 28, 30, 32, 34 en 36 en Wycker Grachtstraat 11 en 13) en de bouw van zeven nieuwe stadsvilla's. Er vindt derhalve een kwaliteitsslag plaats op een binnenstedelijke locatie die thans niet openbaar toegankelijk is, zonder woningen toe te voegen. Met de herontwikkeling van het gebied worden sedert vele jaren leegstaande panden gesloopt, wordt een nieuwe ruimtelijk-stedenbouwkundige invulling aan het gebied gegeven en wordt het gebied weer toegankelijk via een nieuwe openbare voetgangers- en fietszone.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsdoelstellingen die zijn geformuleerd in de Woonprogrammering Maastricht 2016.

2.3.4 Parkeernormen Maastricht 2017

In de Nota Parkernormen Maastricht 2017 wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De Parkeernormen Maastricht 2017 zijn van kracht sinds 11 juli 2017. De parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn als dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening

is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5 van deze toelichting.

2.3.5 Horecanota 2016-2019

De raad van de gemeente Maastricht heeft op 31 mei 2016 de Horecanota 2016-2019 vastgesteld. Het horecabeleid van de gemeente Maastricht heeft als motto kwaliteit, gastvrijheid en vernieuwing, omdat steeds meer mensen steden als Maastricht bezoeken. De Horecanota 2008 is geëvalueerd in 2012. Daaruit kwam naar voren dat het bestaande beleid een goed instrument is geweest. De positie van de horeca in Maastricht is onveranderd hoog gebleven ten opzichte van regio en Nederland als geheel. Toch heeft dat beleid niet geleid tot veel nieuwe kwalitatief sterke horeca-initiatieven. De wens tot actualisatie is dan ook duidelijk, ook vanwege nieuwe ontwikkelingen van winkelondersteunende horeca en detailhandel in horecagelegenheden. De nieuwe horecanota 2016-2019 heeft als motto “Kwaliteit, Gastvrijheid en Vernieuwing” en is terughoudend als het gaat om meer van hetzelfde maar geeft mogelijkheden voor meer vernieuwende concepten.

Samengevat moet het nieuwe horecabeleid er toe bijdragen dat:

- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen bij het imago van de stad die Maastricht wil zijn en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- er een spannender aanbod voor jongeren en studenten komt;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en kwantitatief en kwalitatief mede voorziet in de behoefte van de doelgroepen uit de economische visie;
- er in de horeca zoveel mogelijk werkgelegenheid behouden blijft;
- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu, o.a. door informatieverstrekking, overleg, bemiddeling en, als sluitstuk, een goede handhaving.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een viersterrenhotel met 93 hotelkamers (waarvan 12 familiekamers) en 45 hotelappartementen met bijbehorend restaurant en loungebar. Uit het uitgevoerde marktonderzoek (zie motivering ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ in subparagraaf 2.1.2) is gebleken dat aan dit type hotel nog behoefte is in Maastricht en dat dit hotel past binnen het imago van de stad en een bijdrage levert aan het kwaliteitsniveau van de horeca. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Horecanota 2016-2019 van de gemeente Maastricht.

2.3.6 Hotelbeleid 2018

In het Hotelbeleid 2015-2018 heeft de gemeente het bestaande hotelbeleid voor nieuwvestiging qua systematiek - toets op mate van vernieuwing van het concept en haalbaarheid - overeind gehouden. Tegelijkertijd wilde zij ook ruimte geven aan vernieuwende concepten om de marktruimte in de verschillende segmenten beter te benutten. Dat betekent deels reguleren en deels liberaliseren. Ten eerste is in het Hotelbeleid 2015-2018 bij de haalbaarheidstoets meer accent gelegd op vernieuwing. Met vernieuwing wordt bedoeld het binnenhalen van nog niet in Maastricht voorkomende hotelconcepten die nieuwe doelgroepen naar de stad halen en daarmee voor extra overnachtingen zorgen. Ten tweede is de haalbaarheidsstudie afgeschaft voor kleinschalige logiesaccommodaties tot en met 7 kamers. Dit mag alleen als geen woningen verdwijnen. Wel wordt voor elke locatie afgewogen of deze functie daar geschikt is (planologische afweging). Hiermee wordt de toenemende markt voor kleinschalige logies beter bediend, terwijl de woonfunctie blijft en alle overige vereisten voor kleine hotels gelden. Ten derde is de haalbaarheidstoets ook afgeschaft voor bestaande hotels die met maximaal 7 kamers uitbreiden en voor de bestaande hotels vanaf 140 kamers die met maximaal 5% uitbreiden.

Inmiddels heeft een evaluatie van dit Hotelbeleid 2015-2018 plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het Hotelbeleid 2015-2018 grotendeels geconsolideerd en deels geactualiseerd bij raadsbesluit van 27.11.2018. De actualisering hebben betrekking op:

- de ondergrens van 7 kamers voor een haalbaarheidsstudie ook koppelen aan 21 bedden;
- het tweejaarlijks actualiseren van de marktbehoefte;

- bij marktonderzoeken dient als uitgangspunt de marktruimte van het realistisch scenario te worden gehanteerd;
- de datum waarop de hotelvergunning wordt verleend is het moment waarop de marktruimte voor de gemeente wordt herberekend. Bij het wegvallen van bestaande hotels of het niet uitvoeren van verleende vergunningen komt marktruimte beschikbaar voor andere alternatieve hotelontwikkelingen;
- de nog vast te stellen nota toeristische verhuur zal aanvullend zijn op de hotelnota.

Toetsingskader

Voor het vestigen van een nieuw hotel vanaf 8 kamers dient de haalbaarheid nog steeds te worden aangetoond met een haalbaarheidsstudie. Hiervoor is een toetsingskader ontwikkeld. De nadruk ligt hierbij op de inhoudelijke meerwaarde voor de stad: 'trekt het concept nieuwe (lees: extra) gasten naar de stad?' en 'is het hotelconcept onderscheidend genoeg?'. Daarbij moet ook onderbouwd worden dat het initiatief duurzaam is: 'is aantoonbaar sprake van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie?'. Naast deze algemene criteria onderscheidt het toetsingskader twee soorten criteria:

1. Markttechnisch ('genereren additionele vraag'):
 - a. het hotel biedt meerwaarde voor de stad, het trekt nieuwe gasten aan*, en
 - b. het zorgt voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod.
2. Economisch/financieel, ofwel de financiële haalbaarheid van het hotel aantonen door een meerjaren-exploitatiebegroting.

**Sinds 16 maart 2017 moet volgens het aangepaste toetsingskader voor nieuwe initiatieven worden aangetoond dat het initiatief ten minste 15% tot 20% additionele vraag genereert.*

Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht'

Het hotelbeleid van Maastricht is gericht op vernieuwing en nieuwe hotelinitiatieven dienen te passen binnen de beschikbare marktruimte in Maastricht. De marktruimte is het verschil tussen het aanbod aan hotelkamers en de verwachte vraag naar hotelkamers (nu berekend tot 2027). Deze marktruimte wordt elke twee jaar in kaart gebracht (conform raadsbesluit hotelbeleid d.d. 27-11-2018) en dient als uitgangspunt bij toetsing van nieuwe initiatieven. ZKA Leisure Consultants heeft op verzoek van het college een onderzoek naar de beschikbare marktruimte uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dan dat de huidige beschikbare marktruimte 473 kamers bedraagt. Hiervan zijn 243 kamers toebedeeld aan 'harde plannen'. Dit zijn hotelinitiatieven die sinds eind 2018 zijn gerealiseerd of middels een haalbaarheidsstudie hebben aangetoond dat zij voor voldoende vernieuwing in de hotelmarkt zorgen. Afgelopen jaren hebben geleerd dat niet alle hotelinitiatieven ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Bij nieuwe hotelinitiatieven (8 kamers of meer) dient middels een haalbaarheidsstudie aangetoond te worden dat met minimaal 15% van de kamers nieuwe (extra) gasten naar de stad wordt getrokken. Het aandeel van de overige nieuwe kamers (85% of minder) moet passen binnen de beschikbare marktruimte. Ook een uitbreiding (met meer dan 7 kamers) van een bestaand hotel moet passen binnen de marktruimte.

Onderhavig plan

De haalbaarheidsstudie voor dit plan is opgenomen onder het kopje 'Besluit ruimtelijke ordening: ladder voor duurzame verstedelijking' in subparagraaf 2.1.2 van deze toelichting. Uit deze haalbaarheidsstudie kan worden geconcludeerd dat dit initiatief aan het nieuwe hotelbeleid voldoet.

2.3.7 Nota Bodembeheer (2012)

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. Het Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. 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.

Het bodembeheer in Maastricht 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. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden 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. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van deze toelichting.

2.3.8 Gebiedsgericht Grondwaterbeheer Maastricht-Oost (GGB)

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen. In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperioden. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

2.3.9 Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling". Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

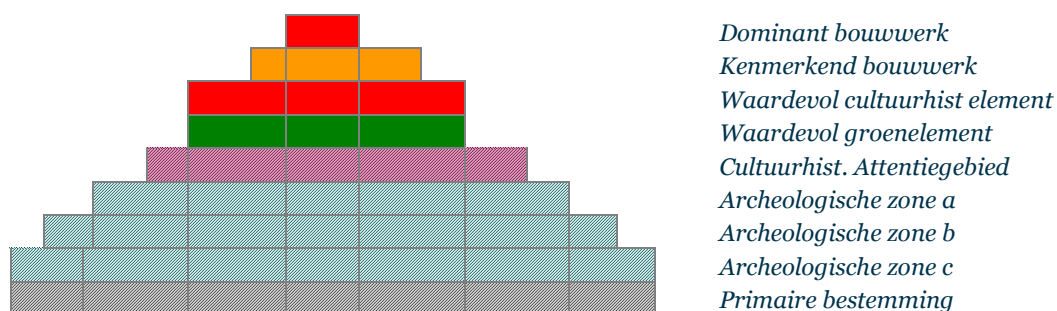
- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaarden kaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen wordt meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.

- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling.
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verwerft, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Het 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen. Er is als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak. De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Eén van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars. De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische -randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



Onlangs is de regeling van het Maastrichts Planologisch Erfgoed ook iets vereenvoudigd en verduidelijkt, waardoor deze ook beter leesbaar is voor de eindgebruikers van het plan. Zo is de dubbelbestemming gesplitst in 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' en 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie', zodat het onderscheidend vermogen van beide onderdelen wordt verbeterd. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels. Geconcludeerd wordt dat het cultureel erfgoed is verankerd in het voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Maastricht in het stadsdeel Wyck. Grofweg is het gelegen tussen de Lage Barakken, de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied aangeduid binnen de omlijning:



Dynamiek van Wyck

Het deel van Wyck waarin dit plangebied is gelegen wordt gedomineerd door twee hoofdasen: de route Wycker Brugstraat-Stationsstraat (ten noorden van het plangebied) respectievelijk de route Wilhelminasingel-Wilhelminabrug (ten oosten van het plangebied). De eerstgenoemde hoofdas bestaat hoofdzakelijk uit panden met de functies detailhandel, horeca en (publieksaantrekkende) dienstverlening en kan worden gekarakteriseerd als een echt centrumgebied. Dat geldt ook voor straten als de Hoogbrugstraat en de Rechtstraat. De tweede as bestaat hoofdzakelijk uit kantoorfuncties. Opvallend in dit gebied is, met name in de winkelstraten, de hoge mutatiegraad. Kleinere winkels en horecagelegenheden verwisselen vaak van functie, eigenaar of huurder. Dit tekent ook de hoge dynamiek in dit deel van Wyck. Functioneel is sprake van een hoge mate van functiemenging. Op de verdiepingen wordt veelal gewoond (reguliere huisvesting, appartementen, studentenhuishvesting).

Bebouwing

De dynamiek binnen het voorliggende plangebied is al geruime tijd minimaal. Niet alleen is sprake van een gesloten bouwblok dat niet openbaar toegankelijk is; ook staat een deel van de bebouwing van de voormalige bioscoop 'Palace' al vele jaren leeg en is bouwkundig in slechte staat. De bebouwing aan de Lage Barakken bestaat, naast de bebouwing van Palace (met de kenmerkende gevel) en de bebouwing op de hoek met de Wycker Brugstraat, tot aan de Bourgognestraat hoofdzakelijk uit garagepoorten beklad met graffiti. De noordzijde van de Bourgognestraat laat hetzelfde beeld zien. Ook de aanpalende woningen Bourgognestraat 26 tot en met 36 zijn verwaarloosd en in slechte bouwkundige staat. Deze woningen dateren overwegend uit het begin van de 20^e eeuw. Door deze kwalitatief slechte bebouwing is de uitstraling van dit gedeelte van de Bourgognestraat niet positief. Aan de westzijde van het plangebied (Wycker Grachtstraat) zal de bebouwing van nummer 11 en 13 worden gesloopt ten behoeve van het plan. Hier zal een doorbraak ontstaan in de vorm van een

nieuwe verbindingroute voor langzaam verkeer. Op de onderstaande foto's is de beschreven situatie in beeld gebracht:



Bebouwing Lage Barakken



Gevel voormalige bioscoop 'Palace' (blijft behouden)



Garagepoorten aan de Lage Barakken



Zicht op hoek Lage Barakken/Bourgognestraat



Bebouwing Bourgognestraat



Bebouwing Wycker Grachtstraat 11 en 13

Wat opvalt is het grote plein centraal op het terrein dat tot op de dag van vandaag dient als tijdelijke parkeervoorziening totdat de nieuwe planontwikkeling een aanvang neemt. De omliggende bebouwing van het plangebied aan de Bourgognestraat is overwegend woonbebouwing, aan de Lage Barakken is dit een combinatie van wonen en kantoren en aan de Wycker Brugstraat is het een (zeer) gemengd palet aan centrumfuncties met woonfuncties op de verdiepingen.

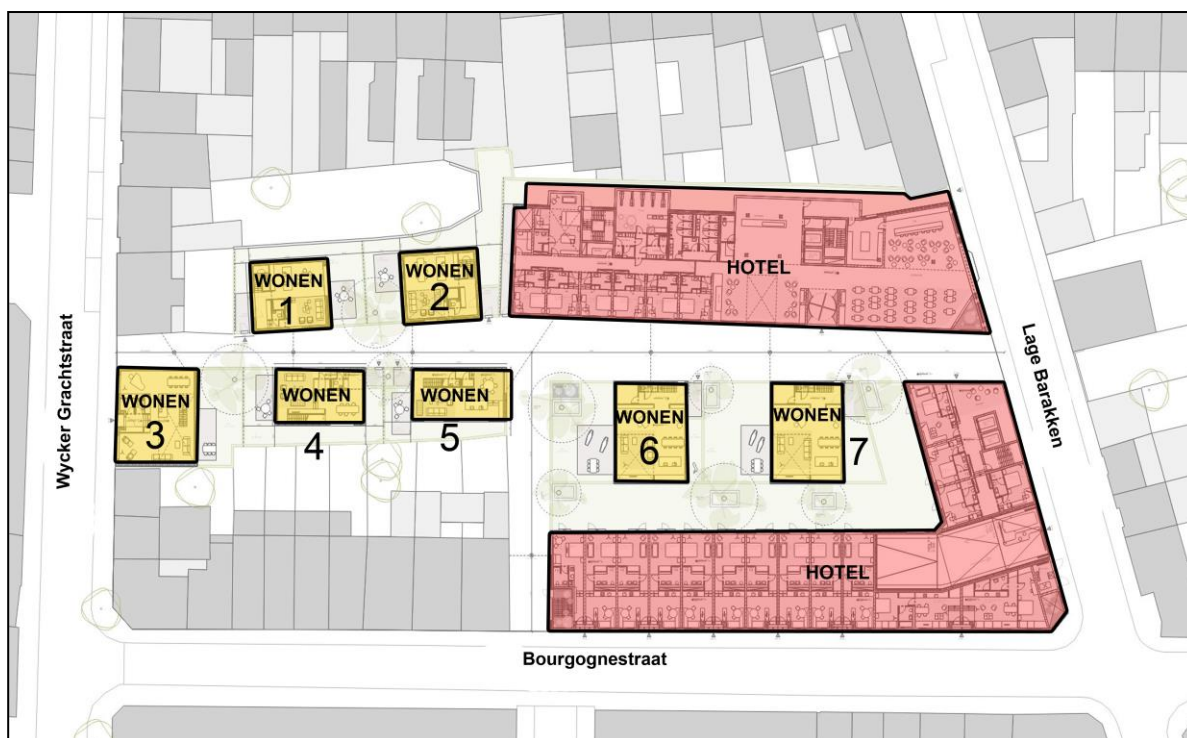
Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkelingsgerichte delen van het plangebied van dit bestemmingsplan. Zoals in het eerste hoofdstuk is aangegeven heeft de gemeente Maastricht in april 2016 met een ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van de gronden van de voormalige 'Cinema Palace' en aansluitende gronden die nog in eigendom zijn van de gemeente, tot een hotel en zeven grondgebonden, stadsvilla's met een ondergrondse parkeergarage voor gezamenlijk gebruik. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt de bebouwing in het plangebied (bestaande uit acht woningen met bijbehorende opstallen en het oude pand van de voormalige bioscoop) gesloopt. Het college van B&W heeft op 24 april 2018 ingestemd met het voorliggende hotelconcept. De raad heeft op 11 februari 2020 geen wensen of bedenkingen ingediend tegen de verkoop van de Palace-locatie.

Achtereenvolgens komen de hotelfunctie (paragraaf 4.2), de woningen (paragraaf 4.3), verkeer en ontsluiting (paragraaf 4.4) en het parkeren in de parkeergarage (paragraaf 4.5) aan de orde.

Voor het totaalbeeld is onderstaande een afbeelding van het plan weergegeven met daarin aangegeven het onderscheid tussen de hotelfunctie (in rood) en de zeven stadsvilla's (in geel). Het hotel ligt in het oostelijk deel van het plangebied in een U-vorm als een soort schil in twee bouwdelen om het binnenterrein heen. Twee van de zeven te realiseren woningen worden tussen deze schillen in gebouwd (dus eveneens aan de oostelijke helft) en de overige vijf woningen worden aan de westzijde van het plangebied gebouwd. De meest westelijk gelegen woning (die via een afwijkingsbevoegdheid gesplitst kan worden in twee woningen) is gelegen op de hoek van een nieuwe verbindingroute richting de Wycker Grachtstraat. Alle woningen krijgen een tuin. Van oost naar west zal door het plangebied een nieuwe verbindingroute voor langzaamverkeer (fietsers en voetgangers) worden aangelegd, die centraal in het gebied ook een aftakking krijgt naar de Bourgognestraat. Daarmee wordt een verbinding gemaakt met het Bourgogneplein. Hiermee wordt dit voorheen gesloten bouwblok geopend naar de omgeving en ontstaan feitelijk twee nieuwe (loop/fiets)straten.



4.2 Hotel

Het te realiseren hotel in het luxe segment omvat 93 reguliere hotelkamers (waarvan 12 familiekamers) en 45 hotelappartementen. Deze hotelappartementen zijn appartementen met hotelservice die zowel bestemd zijn voor een (regulier hotel)verblijf tot vier weken als een verblijf van minimaal vier weken tot maximaal een jaar. De hotelappartementen worden in blok B gerealiseerd. Zowel de hotelkamers als de hotelappartementen maken deel uit van het totaalconcept, dat door één hotelexploitant zal worden geëxploiteerd. Het hotel wordt gerealiseerd in twee gebouwdelen (gebouw A en gebouw B, zie inzet). Op de begane grond van gebouw A zijn onder meer een receptie, restaurant en een (lounge)bar voorzien. Deze voorzieningen zijn in hoofdzaak bedoeld voor de hotelgasten.

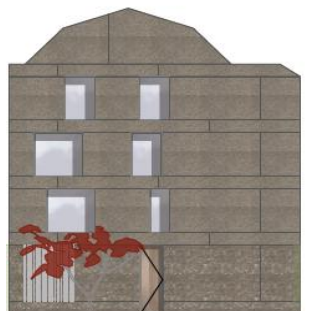


Het hotel wordt gebouwd in vier bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag in de kap wordt gerealiseerd. De hoofdentree van het hotel is geprojecteerd op het binnenterrein in gebouw A. De entree (en uitgang) van de parkeergarage zal worden gerealiseerd aan de Lage Barakken. Op onderstaande afbeelding is een impressie van gebouw A vanaf het binnenterrein weergegeven (de bronskleurige deur op de afbeelding is de entree van het hotel):



Aanzicht gebouw A vanaf binnenterrein (bron: Wiel Arets Architects)

De nokhoogte van gebouw A bedraagt 16,4 meter en deze sluit daarmee aan op de bestaande bebouwing. Onderstaand zijn de zijaanzichten van gebouw A vanaf de westzijde en vanaf de Lage Barakken (oostgevel) weergegeven. Aan de westgevel zijn op de begane grond zo min mogelijk gevelopeningen geprojecteerd vanwege de privacy van de bewoners van de aanpalende nieuwe stadsvilla. De bestaande kenmerkende oostgevel (de zijgevel van de voormalige bioscoop 'Palace') blijft behouden en wordt gerenoveerd. Hiermee wordt een kenmerkende gevel in deze straat nieuw leven ingeblazen.



Westgevel gebouw A



Oostgevel gebouw A (met aanpalende bebouwing), bron: Wiel Arets Architects

Gebouw B bevindt zich aan de zuidoostzijde van het plangebied en heeft een L-vorm. Ook dit gebouw wordt uitgevoerd in vier bouwlagen, maar kent door een andere dakopbouw een lagere nokhoogte van 14,9 meter. In de zuidoosthoek van de L-vorm is de entree van de parkeergarage aan de Lage Barakken gesitueerd. Aan de zijde van het binnenterrein is eveneens een entree voorzien. Onderstaand is een impressie van het aanzicht op gebouw B vanaf het binnenterrein weergegeven:



Aanzicht op gebouw B vanaf binnenterrein (bron: Wiel Arets Architects)

Bij dit gebouw B is ervoor gekozen de nokhoogte lager te maken om een passende aansluiting op de aanpalende bebouwing aan de Bourgognestraat te kunnen realiseren. Onderstaand is het aanzicht op gebouw B vanuit de Bourgognestraat weergegeven. Tussen de nieuwbouw van het hotel en de bestaande bebouwing is de aftakking van de nieuwe interne verbindingroute geprojecteerd. Hierdoor is de overgang tussen de bouwmasa en bouwhoogte van het hotel (1,5 meter verschil) en die van de bestaande bebouwing goed inpasbaar:



Aanzicht op gebouw B vanaf de Bourgognestraat met aanpalende bebouwing (bron: Wiel Arets Architects)

Op onderstaande afbeeldingen zijn de aanzichten van de oostgevel (Lage Barakken) en de westgevel (vanaf de aftakking van de nieuwe verbindingroute) weergegeven. De bij de oostgevel aangeduide bronskleurige poort is de entree van de parkeergarage:



Aanzicht op gebouw B vanaf de Lage Barakken (oostgevel. l.) en de westgevel (r.) (bron: Wiel Arets Architects)

Op deze wijze zijn de gebouwen A en B van het hotel ruimtelijk-stedenbouwkundig goed ingepast in de omgeving, met respect voor de bestaande, aanpalende bebouwingsmassa's. Qua sfeer en straatbeeld lijkt het te realiseren hotelgebouw op een wooncomplex waardoor het goed aansluit bij de omliggende woonbebouwing.

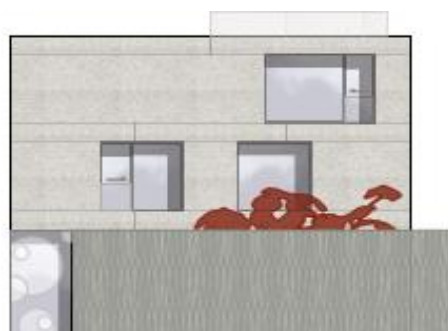
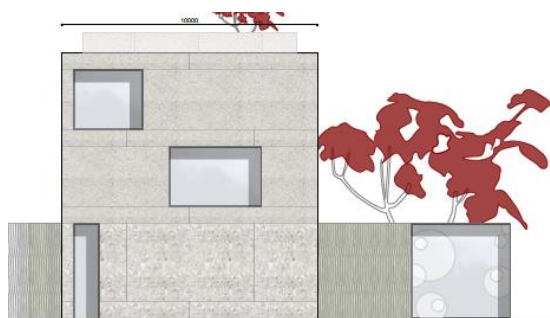
4.3 Woningen

De zeven stadsvilla's worden in het centrale deel van het plangebied gebouwd, waarvan twee tussen de gebouwen A en B van het hotel en de andere zes aan de westzijde van het plangebied.

Op deze wijze liggen de stadsvilla's als losse elementen verspreid over het plangebied. Deze indeling draagt bij aan het creëren van meer 'lucht' in dit voorheen gesloten bouwblok. De verspreid liggende woningen zijn alle gelegen aan de nieuwe verbindingroute, waardoor een open 'straatwand' ontstaat.



De stadsvilla's worden alle uitgevoerd met een plat dak. De woningen 1, 2, 3, 6 en 7 (zie inzet) worden gebouwd in drie bouwlagen met een bouwhoogte van 10,4 meter en een dakterras. De woningen 4 en 5 worden gebouwd in twee bouwlagen met een bouwhoogte van 7,4 meter en een dakterras. Alle woningen krijgen een tuin. Zes van de zeven woningen hebben de entree aan het binnenterrein, alleen de meest westelijk gesitueerde woning heeft de entree aan de Wycker Grachtstraat. Op onderstaande afbeeldingen zijn aanzichten van de twee typen woningen/stadsvilla's weergegeven:



Aanzichten stadsvilla's in drie bouwlagen – vanaf binnenterrein en westgevel (bron: Wiel Arets Architects)



Aanzichten stadsvilla's in twee bouwlagen – vanaf binnenterrein en westgevel (bron: Wiel Arets Architects)

De positionering van de woningen is zodanig gekozen dat de afstanden tussen de nieuwe woningen en de achtergevels van de bestaande woningen voldoende groot zijn, waardoor privacybelemmeringen worden voorkomen. Voor de woningen 6 en 7 is dit niet aan de orde.

4.4 Verkeer en ontsluiting

Door RoyalHaskoningDHV is het onderzoek 'Herontwikkeling Palace Wyck-Parkeren en verkeer' (d.d. 11.11.2019, separate bijlage 1) uitgevoerd. Het rapport is gebaseerd op het plan betreffende een hotel in het luxe segment met 93 hotelkamers (waarvan 12 familiekamers) en 45 hotelappartementen en 7 stadsvilla's. Naast hotel, hotelappartementen en stadsvilla's is voorzien in een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

Verkeer

Voor de verkeersbewegingen ('verkeersgeneratie') is uitgegaan van de landelijke CROW normen. Momenteel trekt de locatie ook verkeer (huidige garageboxen en parkeerterrein), maar als wordt uitgegaan van 'nieuwe' verkeersbewegingen, dan wordt gerekend met 186 verkeersbewegingen van en naar de locatie. Het resultaat van deze berekening is in onderstaand schema weergegeven (bron: DHV/Haskoning):

	Norm verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie per etmaal
93 hotelkamers (waarvan 12 family-rooms) ⁴	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	97,1
45 hotelappartementen	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	41,6
7 stadsvilla's (in 2 en 3 lagen)	6,8 verkeersbewegingen / woning	47,6
TOTAAL		186,3

De huidige straten in de omgeving kunnen deze verkeersbewegingen prima afwikkelen. Daarnaast kan het hotel nog stimuleren dat korte ritten in Maastricht en de directe omgeving zoveel mogelijk te voet of met de (deel)fiets worden gedaan en kan het aantal verkeersbewegingen daardoor lager uitkomen dan de berekende aantallen motorvoertuigen per etmaal.

Ontsluiting

Hotelgasten, bewoners en leveranciers kunnen alleen via de Wyckerbrugstraat naar de Lage Barakken komen. De Lage Barakken is (tussen de Wycker Brugstraat en Bourgogne) bestemd voor éénrichtingsverkeer (richting zuiden toegestaan).

Aankomend verkeer zal, voordat het bij de Wycker Brugstraat aankomt, vanuit zowel het noorden (Wilhelminasingel of Lage Barakken), westen (Stationsstraat) en zuiden (Wilhelminasingel) komen. De toename op deze straten is dermate beperkt dat dit op de huidige aantallen niet of nauwelijks merkbaar zal zijn. Daarnaast is wegvak Lage Barakken (tussen Wycker Brugstraat en Bourgognestraat) een rustige straat met een etmaalintensiteit van circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Ook na realisatie van een hotel zal dit een rustige (woon)straat blijven.

Doordat vertrekkend verkeer (vanuit de Palace-locatie) niet de Lage Barakken (richting Hoogbrugstraat) in mag rijden, vanwege het hier ingestelde éénrichtingsverkeer, is de meest logische route voor gemotoriseerd verkeer via de Bourgognestraat (richting Wilhelminasingel) én vervolgens over de parallelweg aan de Wilhelminasingel. Daarbij wordt allereerst afgeslagen nabij de Lage Barakken-Bourgognestraat en vervolgens bij de kruising Bourgognestraat-parallelweg Wilhelminasingel. Fietsers kunnen hier (bij de voetgangersoversteek) de parallelweg én de Wilhelminasingel oversteken, terwijl het overige verkeer hier niet op bedacht is. Deze locatie blijft aandacht vragen, maar verandert niet wezenlijk door de ontwikkeling van het plan.

Laden en lossen zal, gezien de ligging van receptie en restaurant, plaatsvinden op de bestaande laad- en losplek aan Lage Barakken (gelegen buiten het plangebied) en vanuit de parkeerkelder. In de kelder is een opslagruimte voorzien, die onder andere dient voor opslag van het linnengoed. Het incidenteel laden en lossen aan de Lage

Barakken vindt overdag plaats en zal, gelet op de verkeersintensiteiten alhier, niet leiden tot verkeersknelpunten. Er blijft voldoende passeerruimte over wanneer voertuigen laden en lossen in de eenrichtingsweg ter hoogte van het hotel.

Hotelgasten worden bij aankomst direct doorgeleid naar de parkeerkelder. Vanuit de parkeerkelder komen de gasten rechtstreeks uit bij de ontvangthalie.

4.5 Parkeergarage

In de door RoyalHaskoning/DHV uitgevoerde studie is ook het parkeren onderzocht. Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen er voor het hotel en de 7 stadsvilla's 160 parkeerplaatsen te worden voorzien. Op onderstaande afbeelding is de indeling van de parkeergarage, met de in- en uitgang aan de Lage Barakken, weergegeven:



Indeling parkeergarage niveau -1 (met in- en uitgang) en niveau -2 (bron: Wiel Arets Architects)

Als aandachtspunt wordt in het onderzoek de entree tot de parkeerkelder genoemd in combinatie met de kruising Lage Barakken-Bourgognestraat. De entree tot de kelder ligt ongeveer 10 meter vóór de kruising. Omdat het bij deze kruising relatief rustig is (en er geen wachtrijen voor de kruising staan) worden hier geen problemen verwacht. Wel dienen (vertrekkende) automobilisten vanuit de parkeerkelder meteen een keuze te maken (afslaan naar links). Geadviseerd wordt dan ook om de inrit dan ook niet dichterbij de kruising te situeren.

Ten behoeve van het personeel is in de parkeerkelder ook een beperkt aantal parkeerplaatsen gereserveerd. De overige personeelsleden worden gestimuleerd om te fiets of het openbaar vervoer te komen. Ten behoeve van fiets-/scootergebruik van het personeel is in de parkeergarage een stalling voorzien.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. In het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Voor het voorliggende plangebied kent de Legger geen specifieke uitgangspunten.

Afkoppeling hemelwater

Als gevolg van dit plan is geen sprake van toename van verharding. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. Tussen de bebouwing is een grote verharde, tijdelijke parkeerplaats gelegen. Met de herinrichting van het gebied wordt meer groen teruggebracht, onder andere in de vorm van tuinen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een nieuwe gebouwlijke en functionele situatie in het plangebied vastgelegd. Ten opzichte van de huidige (deels bebouwde en deels onbebouwde, maar verharde) situatie vindt met de realisering van dit nieuwe bestemmingsplan een afname van verharding plaats. Het doorlopen van de watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het van belang 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. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Onderhavig plan

Door Spider Monkey Consultancy zijn de onderzoeken 'Akoestisch onderzoek plan Palace in Maastricht' (rapportnummer 20170901, separate bijlage 2a) en 'Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace', rapportnummer 20170901-2, separate bijlage 2b) uitgevoerd. Deze onderzoeken bestaan uit de beoordeling 'Bedrijven en milieuzonering', akoestische afweging Wet ruimtelijke ordening en de toets aan de Wet geluidhinder.

Bedrijven en milieuzonering

De bestemming van de gronden rondom het plangebied is altijd een belangrijke factor voor het beoordelen van enerzijds de impact van het plan op de omgeving en anderzijds de impact van de omgeving op het plan (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). Van belang in dit gebied is dat sprake is van een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden van de percelen/adressen in de omgeving op basis van de geldende bestemmingsplannen. In principe zou het aspect Bedrijven en milieuzonering geen beschouwing behoeven, omdat de planomgeving gekenmerkt dient te worden als gebiedstype 'gemengd', waardoor de richtafstand geluid voor de mogelijke functies in zowel het plan als in de planomgeving, 0 meter bedraagt. Echter, volgens vaste jurisprudentie mag de richtafstand niet klakkeloos worden gehanteerd. Vanwege het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht, dient hierom te worden nagegaan of er feiten en omstandigheden zijn omtrent het gebruik van percelen/adressen, waardoor de richtafstand van 0 meter niet gehanteerd zou mogen worden. Een inventarisatie hiervan is echter niet eenvoudig, omdat enerzijds onder de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd-1' (bestemmingsplan Centrum) en 'Gemengd' (oude bestemmingsplan Sint Maartenspoort/Wyck) die zijn toegekend aan de gronden in de planomgeving, een verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden is toegelaten en anderzijds, historisch gestructureerd, de planomgeving onoverzichtelijk is. Het gebruik van de gronden in de plan omgeving is geïnventariseerd; hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 van het akoestisch rapport. Er zijn geen feitelijkheden of omstandigheden gevonden, waardoor de richtafstand geluid van 0 meter niet zou kunnen worden gehanteerd.

Akoestisch afweging Wet ruimtelijke ordening

Verkeersaantrekkende werking

In het uitgevoerde verkeersonderzoek (zie paragraaf 4.4 en separate bijlage 1) zijn zowel het aankomend en vertrekkend verkeer dat maximaal mogelijk is door het plan alsmede de rijroutes ervan onderzocht. Op basis hiervan is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking bepaald. Hieruit blijkt dat aan de streefwaarde van 50 dB(A) wordt voldaan. Voor een verdere beschrijving wordt verwezen naar het onderzoek.

Laden en lossen

In een binnenstad en zeker in de monumentale stad Maastricht is laad- en losactiviteit op straat onvermijdelijk. Het verkeersonderzoek van Royal Haskoning/DHV geeft aan dat met het plan, laad- en losactiviteit en manoeuvreren van 9 middelzware en 1 zware vrachtwagen in de dag, maximaal mogelijk zijn. Hierover wordt opgemerkt dat de laad- en losactiviteit plaatsvindt op een daarvoor in een verkeersbesluit van burgemeester en wethouders aangewezen parkeervak. Hoewel de streefwaarden van stap 1 van Bedrijven en milieuzonering worden overschreden, wordt deze geluidssituatie toch acceptabel geacht. In hoofdstuk 6 van het onderzoek is hiervoor een motivering opgenomen.

Geluid vanwege 30 km/uur-wegen

De geluidbelasting Lden bedraagt ten hoogste 45 dB exclusief aftrek van 5 dB bij stadsvilla 3. Met de normstelling van de Wet geluidhinder als afwegingskader en mét toepassing van de eerdergenoemde aftrek, wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij deze en de overige woningen voldoet de geluidbelasting vanwege de 30 km/uur-wegen aan de eis van 'een goed woon- en leefklimaat'.

Geluidbelasting wegverkeerslawaaï, toets Wet geluidhinder

De zeven stadsvilla's van het plan gelden als nieuwe geluidgevoelige functies in Wet geluidhinder en zijn gesitueerd binnen de 200 meter brede geluidzone van de Wilhelminasingel (50 km/uur-weg). De geluidbelasting op de gevel van deze woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Resumé

Het plan is vanuit het milieuperspectief geluid, onderzocht op de aspecten Bedrijven en milieuzonering, akoestische afweging Wro: laad- en losactiviteit op de openbare weg en geluid vanwege de 30 km/uur-wegen (niet-zoneringplichtig conform Wgh); de geluidbelasting vanwege de Wilhelminasingel is getoetst aan de Wet geluidhinder. Hieruit blijkt dat voor het aspect Bedrijven en milieuzonering gemotiveerd kan worden uitgegaan van een richtafstand geluid van 0 meter, waardoor het geen nadere beschouwing behoeft. Het geluid vanwege laad- en losactiviteit in de dag kan, gemotiveerd, na planologische afweging, als acceptabel worden beschouwd. Het plan wordt, met in achtneming van het vorenstaande, planologisch inpasbaar geacht voor het milieuperspectief geluid

5.3 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan 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.

Onderhavig plan

Door Witteveen+Bos is het 'Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie Palace te Maastricht' (rapportnummer MT913-2/mome/010, separate bijlage 3) uitgevoerd. Het betreft een verkennend, nader en verificatiebodemonderzoek.

Bodem

Binnen de onderzoekslocatie zijn diverse potentieel verdachte locaties aanwezig. Zo zijn op de onderzoekslocatie 8 ondergrondse opslagtanks, 1 bovengrondse opslagtank, een (voormalige) opslag van afgewerkte olie, een oliebenzine-afscheider en een voormalige opslag van chemicaliën aanwezig. Bij deze locaties is echter geen bodemverontreiniging aangetroffen. Vlak buiten de onderzoekslocatie was in het verleden een afleverinstallatie aanwezig (Bourgognestraat 36-38) waarbij in eerder onderzoek een verontreiniging met minerale olie en in mindere mate vluchtige aromaten was vastgesteld. In onderhavig onderzoek is deze verontreiniging niet meer aangetroffen. Naar aanleiding van de resultaten van het grondwateronderzoek heeft nog een zoektocht naar de mogelijke bronlocatie plaatsgevonden. Op basis van de onderzoeksresultaten leek deze immers op de onderzoekslocatie aanwezig te zijn. De twee plaatsen waar mogelijk activiteiten hebben plaatsgevonden die de verontreiniging zouden kunnen veroorzaken zijn onderzocht (hardchroominstallatie en ruimte met spoelzuivermachine). Op basis van dit onderzoek is geen bronlocatie aangetroffen.

Ter plaatse van Wycker Grachtstraat 11-13 is een verontreiniging met zware metalen aanwezig. In eerder onderzoek op deze locatie werd reeds opgemerkt dat de verontreiniging van de top laag met metalen zich over het gehele terrein lijkt te bevinden met uitzondering van de grond onder de loods waarin in het verleden een smederij was gehuisvest. Aangezien de metalenverontreiniging zich zowel ter plaatse van het buitenterrein als onder de noordelijke loods bevindt, is geconcludeerd dat de verontreiniging in ieder geval deels is ontstaan voor de bouw van de loods (circa 1930). De verontreiniging werd mogelijk gerelateerd aan het uitstrooien van assen afkomstig van de smederij. De resultaten van het voorgaand onderzoek zijn in onderhavig onderzoek bevestigd. De doelmatigheidstoets die voor deze deellocatie is uitgevoerd op basis van de oude en nieuwe onderzoeksgegevens wijst uit dat een leeflaagsanering doelmatig is in verband met overschrijding van het ARN van lood (bij gebruik als particuliere tuin). De bodem van het overige terrein heeft een gebiedseigen kwaliteit.

Asbest

Tijdens het locatiebezoek is op één plaats een verzameling asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld op een verharde ondergrond (noordoostelijke hoek van open terrein achter Bourgognestraat 30-36). Aangezien de locatie praktisch volledig verhard dan wel begroeid was, heeft verder geen maaiveldinspectie conform NEN5707 plaatsgevonden. In het opgeboorde materiaal dat geïnspecteerd is op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal, is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Grondwater

Onderzoek van het grondwater heeft enerzijds bestaan uit een verificatie- en verkennend onderzoek en anderzijds uit een nader onderzoek. Bij het verificatieonderzoek zijn de bestaande peilbuizen bij de ondergrondse tanks en voormalige afleverinstallatie bemonsterd en is het grondwater geanalyseerd op olie/aromaten. Hierbij zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Bij het verkennend onderzoek is een peilbuis geplaatst waarbij licht verhoogde gehalten aan molybdeen, naftaleen, CIS en 1,1,1-trichloorethaan gemeten zijn en een sterk verhoogd PER-gehalte (tetrachlooretheen). Deze sterk verhoogde concentratie aan PER maakt verder onderdeel uit van het nader onderzoek naar de grondwaterverontreiniging met VOCL (Vluchtige Organo Chloorverbindingen). Op basis van onderhavig onderzoek blijkt de oostelijk gelegen vlek niet meer aanwezig te zijn. Middels onderzoek is vastgesteld dat de zuidelijk en westelijk gelegen vlekken daadwerkelijk twee aparte verontreinigingsvlekken zijn. De zuidelijke vlek is van buiten de onderzoekslocatie afkomstig. De westelijke vlek lijkt van het midden van de onderzoekslocatie afkomstig te zijn. Op basis van aanvullend onderzoek hiernaar is echter geen bronlocatie vastgesteld. Deze westelijke vlek lijkt stroomafwaarts over te lopen in een andere verontreiniging en is dan ook niet ingekaderd in horizontale richting. In verticale richting is de verontreiniging evenmin ingekaderd (diepste peilfilters net boven de mergel zijn nog sterk verontreinigd).

Op basis van een risicobeoordeling van de grondwaterverontreiniging blijkt dat sprake is van verspreidingsrisico. Het is echter niet mogelijk met metingen en/of berekeningen aan te tonen dat jaarlijks niet meer dan 1.000 m³ nieuw bodemvolume verontreinigd raakt met grondwater waarin één of meerdere stoffen de interventiewaarden overschrijden omdat de omvang van de verontreiniging niet is vastgesteld. In dit verband dient te worden voldaan aan de uitgangspunten van het Gebiedsgericht Grondwaterbeleid (GGB), zoals verwoord in subparagraaf 2.3.7 van deze toelichting.

Deelsaneringsplan

In het onderzoek is de saneringsaanpak van de vastgestelde verontreiniging uitgewerkt. De grondverontreiniging met zware metalen ter plaatse van de Wycker Grachtstraat 11-13 dient gesaneerd te worden. Voor de verwijdering van de verontreiniging wordt gekozen voor een functionele sanering waarbij maximaal rekening gehouden wordt met de toekomstige situatie (ontwikkelingsplannen). In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen zullen verder de aanwezige tanks en oliebenzine-afscheider verwijderd moeten worden. De grondwaterverontreiniging vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Op basis van de onderzoeksresultaten is geen bron op de onderzoekslocatie aanwezig waardoor actieve sanering van de verontreiniging niet zal plaatsvinden. De parkeerkelder zal geen negatieve beïnvloeding hebben op het grondwater waardoor ongewenste verspreiding veroorzaakt zou worden.

Omdat bovengenoemd onderzoek ouder dan twee jaar is, dient het geactualiseerd te worden. Dit zal nog plaatsvinden voorafgaand aan de bouwactiviteiten. Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken mag wel worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen onoverkomelijke belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.4 Flora en fauna en gebiedsbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht

speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

In het kader van de planologische afwegingen omtrent het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van voorliggend bestemmingsplan te realiseren bouwplannen.

Soortenbescherming

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Door Ecolyrium is de 'Rapportage soortgericht vleermuis-, gierzwaluw- en steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht' (d.d. 18.10.2018, separate bijlage 4) uitgevoerd.

In de huidige situatie bestaan de woningen uit enkele oude woningen (teruggaand naar bouwjaren '20 en '50 van de vorige eeuw). De meeste woningen zijn dermate verouderd en niet systematisch gerenoveerd op het gebied van duurzaamheid en energiehuishouding dat het doen van aanpassingen in relatie tot sloop en herinrichting te kostbaar is. Daarnaast voldoen ze niet aan de standaarden van de bouwnormen. Uit lokale kennis van het gebied is bekend dat er in dit deel van Maastricht sprake is van de aanwezigheid van steenmarters, vleermuizen en broedvogels met jaarrond beschermde nesten (huismus en gierzwaluw). Op basis van deze kennis is dan ook gericht onderzoek uitgevoerd. Per soort is een specifieke onderzoeksmethodiek gebruikt. Meer hierover valt te lezen in het onderzoek.

Op grond van dit onderzoek is geconstateerd dat:

- de locatie geen geschikte broedlocaties biedt aan vogels met jaarrond beschermde nesten;
- de locatie geen groeiplaatsen biedt aan beschermde vaatplanten;
- er op de locatie geen andere beschermde diersoorten aanwezig zijn die het gebied als leefgebied (of onderdeel ervan) gebruiken;
- de locatie een jaarronde functie herbergt voor gewone dwergvleermuizen, en wel in het Palace-gebouw;
- er een ontheffing noodzakelijk is voor de sloop van het achterliggende deel van het Palace-gebouw, omdat hiermee een vernietiging optreedt van een jaarrond in gebruik zijnde vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Gebiedsbescherming: stikstofdepositieonderzoek

Door Lievense is het rapport 'Herontwikkeling Palace locatie, onderzoek stikstofdepositie in het kader van het bestemmingsplan' (d.d. 21.11.2019, separate bijlage 5) uitgevoerd. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerijs-richtlijnen. In de onmiddellijke omgeving van het plan bevinden zich de volgende Natura 2000-gebieden:

- Sint Pietersberg & Jekerdal op circa 1,85 km afstand;
- Savelsbos op circa 3,5 km afstand;
- Bemelerberg & Schiepersberg op circa 3 km afstand;
- Geuldal op circa 4,5 km afstand;
- Bunder- en Elslooërbos op circa 6 km afstand.

De AERIUS berekening laat zien dat de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden niet hoger is dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

De conclusie van het onderzoek luidt dat de ontwikkeling op de Palace-locatie, zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase, geen significante gevolgen heeft voor kwalificerende natuurwaarden in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het is niet noodzakelijk een passende beoordeling op te stellen. Op basis van het aspect stikstofdepositie is het niet noodzakelijk om een plan-MER op te stellen. Het toekomstige project Palace is, bij ongewijzigde uitgangspunten, niet melding- of vergunningplichtig.

5.5 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.

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Gemeente Maastricht

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

1. Transport van gevaarlijke stoffen:
 - over het water;

- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- over het spoor;
- door buisleidingen;

2. Stationaire activiteiten, zoals LPG-tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen, BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties, grote compressorstations van het gastransport of spoorwegemplacements.

Plangebied

1. Transport gevaarlijke stoffen

Transport over water

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een waterweg. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maascorridor. De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Het plangebied is op circa 150 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

Transport over de weg

Autosnelwegen

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de A2 (er is geen sprake van een 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico). Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en beide tunnelmonden zijn in beide richtingen op circa 1,3 kilometer van het plangebied gelegen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A2 moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

Provinciale en gemeentelijke hoofdwegen

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 en de N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} contour hebben en het groepsrisico lager is dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Beide wegen hoeven in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd. De gemeente Maastricht heeft een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Gezien het beperkte aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorradat wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De wegen hebben geen PR 10^{-6} -contour en het groepsrisico zal nihil zijn. Deze wegen (met de Maasboulevard op 325 meter als meest nabijgelegen actieve onderdeel van deze routing) behoeven dan ook niet verder te worden beschouwd.

Transport over het spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de spoorlijn ligt. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied is op circa 350 meter van de spoorlijn gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

Buisleidingen

De meest nabijgelegen buisleiding met 10^{-6} -risicocontour is gelegen langs de Meerssenerweg op circa 360 meter; het betreft de Z-500-01 van Gasunie. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} -risicocontour en ook niet binnen het invloedsgebied (95 meter) van deze risicovolle buisleiding. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

2. Stationaire activiteiten

Het invloedsgebied van overige (potentiële) risicobronnen (zoals inrichtingen) reikt niet tot het plangebied. Het zijn daarmee geen relevante risicobronnen in relatie tot het plangebied.

Verantwoording van het groepsrisico

Met het oog op de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, over het water, over de weg en door buisleidingen, dient de hoogte van het groepsrisico en de verantwoording hiervan nader te worden beschouwd ten aanzien van deze ontwikkelingen. Het onderstaande schema (uit Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht) geeft de zwaarte van de verantwoording weer:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10 ⁻⁶ contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR 10 ⁻⁶ contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10 ⁻⁶ contour	PR 10 ⁻⁸ contour	1% letaliteitscontour

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maas, de A2 en de spoorlijn Maastricht-Belgische grens een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen. Op basis van het gemeentelijke beleid zijn per risicobron drie zones vastgesteld. Gebleken is dat het plangebied ten aanzien van de drie genoemde risicobronnen binnen zone 3 is gelegen. Voor deze zone geldt verantwoordingsniveau 3. Verantwoordingsniveau 3 is het lichtste verantwoordingsniveau en bestaat uit een standaard verantwoordingstekst. Dit niveau wordt in twee situaties toegepast:

- op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron waar alleen het toxische scenario nog relevant is (verantwoordingsniveau 3a);
- tussen 30-200 meter langs de provinciale en gemeentelijke wegen (verantwoordingsniveau 3b).

Voor de verantwoording van alle drie de genoemde bronnen geldt verantwoordingsniveau 3a. Deze is onderstaand weergegeven.

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 BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid 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 groepsrisico. 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 het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in 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 gemaakte keuzes.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze 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 ertoe leiden dat het aantal blootgestellten met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast.

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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Plangebied

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 30-39 µg/m³ (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 30 µg/m³. Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Berekening NIBM

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM-rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is de NIBM-tool 2018 berekend of dit plan NIBM is.

In de berekening van de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van dit plan is uitgegaan van het uitgevoerde verkeersonderzoek (zie paragraaf 4.4 en separate bijlage 1). In dit onderzoek is de hele ontwikkeling beschouwd als een nieuwe ontwikkeling (dit is 'wordt case', dus geen verrekening met bestaande functies). De aangegeven verkeersaantrekkende werking is op basis van dit onderzoek als volgt:

	Norm verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie per etmaal
93 hotelkamers (waarvan 12 family-rooms) ⁴	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	97,1
45 hotelappartementen	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	41,6
7 stadsvilla's (in 2 en 3 lagen)	6,8 verkeersbewegingen / woning	47,6
TOTAAL		186,3

Verkeersaantrekkende werking nieuw plan (bron: Haskoning DHV, verkeersonderzoek, separate bijlage 1)

Er wordt voor de berekening met de NIBM-tool gebruik gemaakt van 187 verkeersbewegingen per etmaal. In dit aantal zitten ook de verkeersbewegingen van het hotelpersoneel en van het vrachtverkeer (laden en lossen). Voor de berekening wordt uitgegaan van 5% vrachtverkeer (ruim 8 verkeersbewegingen per dag). De berekening met de NIBM-tool 2019 levert het volgende resultaat op:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		187
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.7 Archeologie

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota “Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012” in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Plangebied

Het bevoegd gezag (gemeente Maastricht) heeft aangegeven dat op basis van reeds uitgevoerd onderzoek (historische analyse, boringen en quickscan bouwhistorisch onderzoek) de archeologische potentie van het Palace-terrein in kaart is gebracht. Het terrein kan in drie delen worden opgedeeld: het westelijk deel waar het Annunciatenklooster heeft gestaan, het centrale deel waar nog diverse archeologische lagen aanwezig zijn en het oostelijk deel waarin de boringen een gracht/geul aangetroffen is. Ten aanzien van deze deelgebieden is het volgende aangegeven:

- het westelijk deel is circa 1.500 m² groot en hier worden de stadsvilla's gebouwd waarbij de aanlegdiepte kleiner dan 2 meter zal zijn. Hier zou archeologisch onderzoek in één vlak voldoende moeten zijn om met name over het klooster inzichten te verkrijgen.
- het centrale en oostelijk deel worden maximaal 12 meter verdiept voor een tweelaagse parkeerkelder. In het oostelijk deel hiervan (circa 2000 m²) is een gracht/geul aangeboord waardoor hier waarschijnlijk twee vlakken aangelegd en gedocumenteerd moeten worden. In het centrale deel (2.500 m²) is de bodem vrijwel ongestoord, mogelijk met uitzondering van het zuidelijk deel waar zich nog kelders kunnen bevinden. Hier zouden drie vlakken aangelegd moeten worden en te worden gedocumenteerd. De kans op archeologische resten vanaf de Steentijd tot en met de Middeleeuwen is hier het grootst.

Het bevoegd gezag stelt voor archeologische proefsleuven op strategische plekken te laten uitvoeren en indien het reeds bekende beeld hierdoor duidelijker wordt, meteen met een archeologische opgraving door te gaan. Het Programma van Eisen voor zowel proefsleuven als opgraving zal door de gemeente Maastricht worden opgesteld. De gemeente Maastricht zal dit onderzoek verder begeleiden en is opdrachtgever voor het proefsleuvenonderzoek en de archeologische begeleiding.

Bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' en daarbinnen archeologische zone a (het zwaarste beschermingsregime). Hiermee is het voorafgaand aan (of tijdens) de bouwactiviteiten plegen van archeologisch onderzoek ook juridisch verankerd.

5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Geurhinder

Binnen het plangebied zullen geurgevoelige functies worden gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen binnen een geurcontour dan wel in de directe nabijheid van een inrichting waarvan geurhinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Binnen het plangebied zullen lichtgevoelige functies worden gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen binnen een lichtbron die belemmeringen kan opleveren voor de beoogde functies. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Binnen het plangebied zullen trillinggevoelige functies worden gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen in de directe nabijheid van een inrichting waarvan trillingen te verwachten zijn. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.9 Kabels en leidingen

Er is een Clic-melding uitgevoerd bij het Kadaster. Uit de gegevens die zijn aangeleverd naar aanleiding van deze melding is geconcludeerd dat zich in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen bevinden die tot een planologisch-juridische bescherming middels dit bestemmingsplan noodzaken.

5.10 M.e.r.-beoordeling

Wet milieubeheer

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

In het voorliggende plan worden gerealiseerd: een hotel met 93 hotelkamers (waarvan 12 familiekamers) en 45 hotelappartementen alsmede zeven stadsvilla's met een gezamenlijke parkeerkelder met 160 parkeerplaatsen.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'* De (relevante) drempelwaarde van categorie D11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan ziet toe op slechts 5.504 m² (0,55 ha.), een bedrijfsoppervlakte (hotel) van ca. 9.000 m² en van 7 woningen en overschrijdt daarmee geen van de aangegeven drempelwaarden.

Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van D11.2 van de D-lijst blijft moet voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer moet een m.e.r.-beoordelingsnotitie

(ook wel aanmeldnotitie genoemd) opstellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Maastricht, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is. Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie bevat alle wettelijk voorgeschreven informatie, voor zover relevant voor deze specifieke activiteit.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen. De achterliggende gedachte bij de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. (-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2014/52/EU) een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Bij de beslissing of voor het project wel of geen m.e.r. nodig is houdt het bevoegd gezag rekening met deze criteria:

- kenmerken van het project;
- locatie van het project;
- soort en kenmerken van het potentiële effect.

Deze criteria zijn uitgewerkt in onderstaande tabel:

Criteria m.e.r.-beoordeling
Kenmerken van het project - omvang van het project - cumulatie met andere projecten - gebruik van natuurlijke grondstoffen - productie van afvalstoffen - verontreiniging en hinder - risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Locatie van het project - bestaand grondgebruik - de relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied - het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura2000-gebieden, gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Soort en kenmerken van het potentiële effect - bereik van het effect (geografische zone en grootte van de betrokken bevolking) - grensoverschrijdende karakter van het effect - waarschijnlijkheid van het effect - duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
<i>Omvang van het project</i>	Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.504 m ² en het project omvat de herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij voormalige bioscoopgebouwen en enkele incurante woningen worden gesloopt en worden vervangen door een hotel met stadsvilla's en een parkeerkelder.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Niet van toepassing.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>	Er wordt geen permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, derhalve niet van toepassing
<i>Productie van afvalstoffen</i>	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
<i>Verontreiniging en hinder</i>	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de bouwfase is mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en - werkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.
<i>Risico van ongevallen</i>	Er is sprake van de ontwikkeling van een hotel en stadswoningen, er is geen sprake van realisatie van een nieuwe risicobron.
Locatie van het project	
Criteria	Toets
<i>Bestaand grondgebruik</i>	In de huidige situatie zijn de gronden bestemd tot 'Centrum', 'Gemengd gebied' en 'Verkeer', hetgeen allemaal bestemmingen zijn waarbinnen een scala aan stedelijke functies is toegestaan. de voormalige bioscoopgebouwen alsmede enkele incurante woningen worden gesloopt ten faveure van het nieuwe plan.
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	Niet van toepassing.
<i>Het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor:</i> - gevoelige gebieden* (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, habitat- en Vogelrichtlijngebieden - gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	In dit geval zijn uitsluitend N2000-gebieden relevant. In de omgeving van het plan bevinden zich de volgende Natura 2000-gebieden: - Sint Pietersberg & Jekerdal op circa 1,85 km afstand; - Savelsbos op circa 3,5 km afstand; - Bemelerberg & Schiepersberg op circa 3 km afstand; - Geuldal op circa 4,5 km afstand; - Bunder- en Elsloerbos op circa 6 km afstand. Uit de stikstofdepositieberekening komt naar voren dat er geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr. plaatsvindt op een der N2000-gebieden. Er is derhalve geen noodzaak tot een passende beoordeling en derhalve ook geen natuurvergunningplicht op basis van de Wnb. Niet van toepassing. Het betreft een binnenstedelijk gebied waar sprake is van een relatief hoge bevolkingsdichtheid. De bestaande stedelijke functies worden vervangen door andere stedelijke functies.

* Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het besluit m.e.r. wordt onder een gevoelig gebied verstaan:

- een gebied dat krachtens artikel 2.1, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is aangewezen als Natura 2000-gebied;
- een kerngebied, begrensd natuurontwikkelingsgebied of begrensde verbingszone, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals die structuur is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het

ontbreken daarvan, zoals die structuur voorkomt op de kaart Ecologische Hoofdstructuur, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte (LNV-kenmerk GRR-95194);

- een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals dat gebied voorkomt op de kaart Landschap, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte;
- een krachtens artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de wet bij provinciale verordening aangewezen gebied met uitzondering van de zones waar het met het oog op de bescherming van het diepe grondwater is verboden te boren;
- een gebied dat krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet is aangewezen als rijksmonument;
- een Belvédère-gebied als bedoeld in de bijlage 'Gebieden' bij de Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting' voor zover dat is vastgelegd in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening of geldend bestemmingsplan.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
<i>Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)</i>	Er is geen sprake van onevenredig negatieve effecten als gevolg van dit project. Het project kan voldoen aan de eisen met betrekking tot bodemkwaliteit, geluid, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en stikstofdepositie. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig negatief wordt beïnvloed.
<i>Grensoverschrijdend karakter van het effect</i>	Niet van toepassing.
<i>Waarschijnlijkheid van het effect</i>	Van onevenredige effecten op de omgeving is geen sprake.
<i>Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.</i>	Er is sprake van het slopen van bestaande stedelijke functies (bioscoopgebouwen en woningen) en het realiseren van nieuwe stedelijke functies (hotel, woningen en parkeergarage). De effecten van het project zijn permanent maar zijn niet onevenredig van aard en omvang.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met de criteria uit de Bijlage III van de EEG-richtlijn, sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die aanzienlijk kleinschaliger van aard is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Hoofdstuk 6 Planopzet/juridische aspecten

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de regels.

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van een hotel met 93 reguliere kamers, waarvan 12 familiekamers, en 45 hotelappartementen alsmede de bouw van zeven stadswoningen en de realisering van een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van beide functies. Aansluitend op de ontwikkelingslocatie zijn twee aansluitende percelen in dit plan opgenomen die thans voorzien zijn van een verouderde juridische regeling (het betreft het hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken en een klein strookje van de Lage Barakken zelf). Datzelfde geldt voor enkele reststrookjes die thans onderdeel uitmaken van omliggende tuinen. Deze hebben een juridische regeling gekregen die aansluit op het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Deze percelen vormen geen onderdeel van de hier beoogde hotel- en woningbouwontwikkeling.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting, waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van deze regels is in het navolgende beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo-vg01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor de digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) aangehouden.

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels (artikel 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij

toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (artikel 3 t/m 8)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplan-technisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3: Algemene regels (artikel 9 t/m 15)

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook zijn hier de zoneringen die vanuit milieuwetgeving op kaart gezet moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels (artikel 16 en 17)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingen kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Centrum':

Deze bestemming is toegekend aan het perceel op de hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken. Dit perceel heeft tot op heden een verouderde bestemming (deels 'Centrum a' en deels 'Gemengd') en krijgt nu de bestemming 'Centrum', die aansluit op de bestemming van het overige gedeelte van de percelen langs de Wycker Brugstraat. Binnen deze bestemming is een breed scala aan functies toegestaan op zowel de begane grond/kelders als op de verdiepingen. Ten opzichte van de bestemming 'Centrum' uit het bestemmingsplan 'Centrum' van 2013 is een aantal begrippen (met name op het gebied van wonen en horeca) geactualiseerd/aangepast aan nieuwe gemeentelijke beleidsregels.

Artikel 4: enkelbestemming 'Gemengd-1':

Deze bestemming is toegekend aan enkele reststrookjes aan de westzijde van het plangebied. Omdat onderscheid moet kunnen worden gemaakt tussen deze strookjes en de percelen waar de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, is gekozen voor de benaming 'Gemengd-1'. Deze gronden behoren niet tot de nieuwe planontwikkeling van het hotel, maar zijn wél meegenomen in dit plan om te voorkomen dat er reststrookjes blijven bestaan uit ene oud bestemmingsplan. De bestemming 'Gemengd-1' is de bestemming die inhoudelijk gelijk is aan de bestemming 'Gemengd' uit het bestemmingsplan 'Centrum' dat geldt op de aanpalende gronden. Tenslotte is ten opzichte van de bestemming 'Centrum' uit het bestemmingsplan 'Centrum' van 2013 een aantal begrippen (met name op het gebied van wonen en horeca) geactualiseerd/aangepast aan nieuwe gemeentelijke beleidsregels.

Artikel 5: enkelbestemming 'Gemengd-2':

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar de beoogde nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. Zoals gezegd is vanwege het onderscheid tussen deze locatie en de reststrookjes aan de westzijde van het plangebied, hier gekozen voor de bestemming 'Gemengd-2'. Binnen deze bestemming zijn het realiseren van een hotel van 93 kamers (waarvan 12 familiekamers) en 45 hotelappartementen, het bouwen van zeven stadswoningen en een ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt. Het begrip hotelappartementen is in de begripsbepalingen

uiteengezet. Naast de hotelkamers en -appartementen worden in het hotel tevens een restaurant en een (lounge)bar gevestigd met een totale oppervlakte van maximaal 350 m² bvo, die ook voor niet-hotelgasten toegankelijk zijn. De in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage (in twee lagen) aan de Lage Barakken is aangeduid op de verbeelding. Ten aanzien van het hotelgebouw is opgenomen dat hieraan geen balkons mogen worden gebouwd.

Ten aanzien van de woningen is een aanduiding 'wonen' op de verbeelding aangegeven. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken van de twee woningen die op het binnenterrein (ingesloten door de bebouwing van het hotel) zijn gelegen, te kunnen verschuiven, uitsluitend vanwege de positionering van de constructie van de ondergrondse parkeergarage. Ook mogen bij de vier westelijk gelegen woningen geen gevelopeningen op de verdieping worden gerealiseerd in de op de verbeelding aangegeven gevels. Binnen de woonfunctie is aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Ook de guesthousefunctie en het gebruik in verband met de hospes/hospitaregeling zijn binnen de woonfunctie toegestaan.

Voor alle gebouwen is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven waarin de maximale goot- en bouwhoogten met een matrix zijn aangeduid. Alle bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In het omliggende terrein zijn interne ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en paden toegestaan. Ook kunnen hier waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen (zoals straatmeubilair) worden gerealiseerd.

Artikel 6: enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied':

Deze bestemming is toegekend aan een (beperkte) gedeelte van de straat Lage Barakken. Deze gronden zijn meegenomen omdat deze thans een verouderde planologische regeling kennen. Deze maken geen deel uit van de ontwikkeling van het hotel en de woningen maar worden meegenomen in het plan om ervoor te zorgen dat alle gronden in dit gebied bestemd zijn. De gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verkeersontsluiting, verblijfsgebied, voorzieningen voor het openbaar vervoer, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen.

Artikelen 7 en 8: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed':

De voor de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' (artikel 7) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologische erfgoed; op grond van artikel 8 zijn deze gronden tevens bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultuurhistorische erfgoed (artikel 8), dat in de in bijlage 1 van de regels opgenomen "Inventarisatie cultureel erfgoed" is beschreven.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wro bestaat uit artikel 6.12 tot en met artikel 6.25 en is beter bekend als de grondexploitatiewet. Hierin wordt geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van planontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer/ontwikkende partij. Ook zijn hierin bepalingen opgenomen omtrent planschade.

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 b. aangegeven dat de bouw van een of meer hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan, waardoor de grondexploitatiewet van toepassing is.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten waarin, naast het kostenverhaal, ook afspraken met betrekking tot het afhandelen van eventuele planschade zijn gemaakt.

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg

Er is ten behoeve van dit plan geen formeel vooroverleg gevoerd. Er zijn geen instanties die belangen hebben in relatie tot dit plan.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' heeft met ingang van 23 juli 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt.

Gedurende deze periode zijn 21 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzenrapportage is samen met het raadsvoorstel en besluit opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit (incl. zienswijzenrapportage)