

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning realisering
vestiging Blanche Dael in het
Brikkengebouw te Maastricht**

Gemeente Maastricht

COLOFON

Opdrachtgever:	Blanche Dael Maastricht
IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.ovBDBrikkengebouw-
Versie:	vg01
Status	vastgesteld
Datum:	24 mei 2018

Auteur:	
2 ^e lezer:	
Kwaliteitscontrole:	



Projectnummer:	VPA 2017.28
----------------	-------------

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het (ver)bouwplan	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	15
2.4 Beleidskader	17
2.5 Milieuaspecten	28
2.6 Water	39
2.7 Archeologie	42
2.8 Flora en fauna	43
2.9 Overige milieuaspecten	44
2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	44
2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
2.12 Economische uitvoerbaarheid	45
3 Motivering	46
Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning	47

Separate bijlagen:

1. Coen Eggen, 'Bouwhistorische quickscan Brikkengebouw' Sphinxterrein/Boschstraat, mei 2017;
2. Bureau Geluid, 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Blanche Dael-Brikkengebouw', rapportnr. 20174063, d.d. 02.11.2017;
3. LievenseCSO, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Brikkengebouw Boschstraat Maastricht' (rapportnummer 7B019.RAP001.SS.JW, d.d. 04.05.2017;
4. LievenseCSO, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Brikkengebouw Boschstraat Maastricht, deelgebied kabels en leidingen', rapportnummer 7B019.RAP02.SS, d.d. 05.05.2017;
5. Witteveen en Bos, 'Geuronderzoek nieuwe locatie inpassing Maison Blanche Dael', rapportnummer 101995/17-017.801, d.d. 28.11.2017;
6. BAAC, 'Cultuurhistorisch en archeologisch vooronderzoek Sphinxterrein', rapportnummer 05.171, d.d. november 2005;
7. BAAC, 'Sphinxterrein - Fase, Inventariserend veldonderzoek met doorstart naar opgraving', rapportnummer A-08.0074, d.d. februari 2009;
8. Ecolybrum, 'Natuurwaarden Sphinx-Noord en mitigatiemaatregelen beschermde soorten', rapportnummer 16-094-DR, d.d. 01.08.2017;
- 9a. LievenseCSO, 'Maison Blanche Dael externe veiligheid', rapportnummer SLM03847, d.d. 05.01.2018;
- 9b. Windmill, 'Maison Blanche Dael, externe veiligheid buisleidingen', rapportnummer WND505-001-CAR v2, d.d. 29.01.2018;
- 9c. Advies Brandweer Zuid-Limburg;
10. BGG, Asbestinventarisatie Brikkengebouw, Boschstraat Maastricht, projectnummer 15-1590, d.d. 03.12.2015.



1 Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van Maison Blanche Dael heeft het plan opgevat het thans leegstaande Brikkengebouw op het voormalige fabrieksterrein van Sphinx, gelegen tussen de Boschstraat en de Frontensingel, te herontwikkelen tot de nieuwe, multifunctionele vestiging van de gelijknamige ambachtelijke koffiebranderij en theepakkerij. Daarmee kan het bedrijf haar toekomstplannen verwezenlijken en meer ruimte creëren voor de productie, bewerking en beleving van koffie en thee en diverse daarmee samenhangende en ondersteunende activiteiten in het hart van Maastricht. Door dit initiatief krijgt een leegstaand gemeentelijk monument een nieuwe invulling en wordt een positieve bijdrage geleverd aan de herontwikkeling van dit voormalige fabrieksterrein tot een nieuw hoogwaardig multifunctioneel woon-, winkel- en verblijfsgebied.

Ruimtelijke procedure

De beoogde nieuwe vestiging van Maison Blanche Dael in het Brikkengebouw past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Sphinx' (vastgesteld d.d. 22.09.2009). Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht wil het plan echter wel mogelijk maken en heeft ervoor gekozen de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen middels het volgen van een omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3^o Wabo (een 'projectafwijakingsbesluit'). Als onderdeel van de genoemde procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding (met IDN-code NL.IMRO.0935.ovBDBrikkengebouw-vg01) toegevoegd met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de voorliggende ruimtelijke onderbouwing met (separate) bijlagen. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan voor deze locatie besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten dit in het kader van deze planvorming van belang zijn.

De aspecten water, archeologie, flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7, 2.8 en 2.9 aan bod. Paragraaf 2.10 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.11 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.12. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

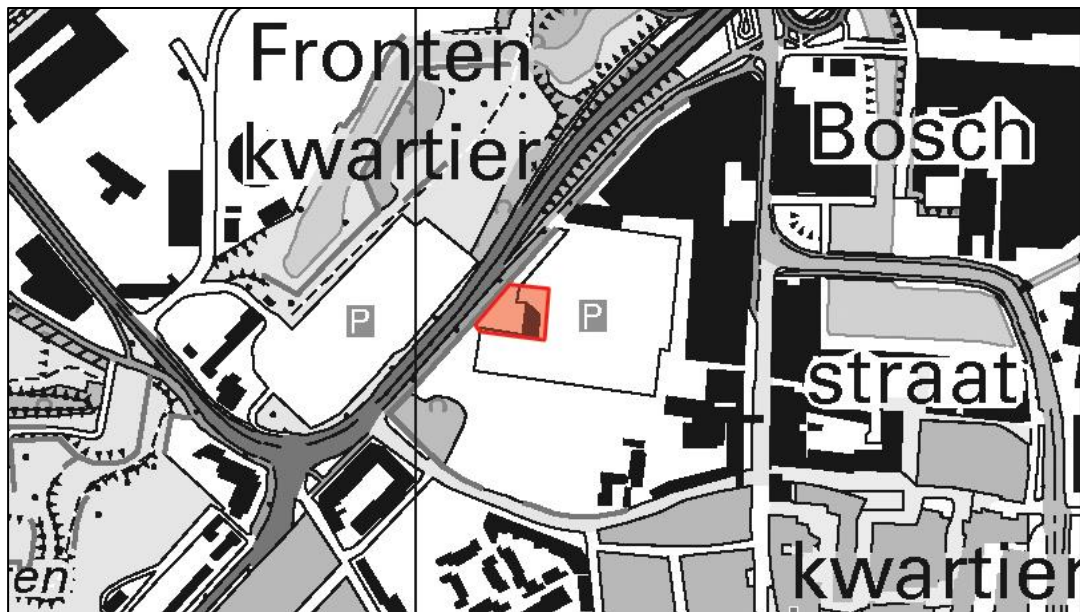


2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

Algemeen

De projectlocatie is gelegen op het voormalige fabrieksterrein van Sphinx, tussen de Boschstraat en de Frontensingel, aan de noordwestelijke rand van het centrum van Maastricht. De locatie ligt ingeklemd tussen de voormalige fabrieksmuur langs de hoger gelegen Frontensingel en de huidige openbare parkeerplaats. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de projectlocatie aangeduid:



Sphinxterrein

De projectlocatie wordt gevormd door het cultuurhistorisch waardevolle Brikkengebouw en zijn directe omgeving en is op het Sphinxterrein gesitueerd. Het Sphinxterrein maakt deel uit van de herstructureringsopgave Belvédère, waarbij in een periode van zo'n 15 jaar een verouderd industriegebied wordt getransformeerd tot een hoogwaardig woon-, winkel- en verblijfsgebied.

Voor heel Belvédère en voor Sphinx in het bijzonder, is een respectvolle omgang met het cultuurhistorisch erfgoed het uitgangspunt. Op het Sphinxterrein zijn wat het industrieel erfgoed betreft enkele voorbeelden bewaard gebleven uit verschillende bouwperiodes. Het betreft de Boschpoort aan de Boschstraat uit 1873, gevolgd door 'de Mouleurs' aan de zijde van de huidige Boschstraat, gebouwd in de jaren 1875-1885. Daarnaast zijn ook de gebouwen 'Belgen' en het 'Spoorgebouw' aan de Frontensingel uit die periode. Ook het Brikkengebouw, onderwerp van deze ruimtelijke onderbouwing, is bewaard gebleven. Het gebouw is gebouwd in twee fasen (in 1875 en in 1923). Aan de zijde van het Bassin en Boschstraat staan de voormalige sanitairfabriek en het magazijn uit 1905. Tegenover het Bassin is het grote witte Eiffelgebouw gesitueerd, dat gebouwd is in de periode tussen 1930 en 1940.

Als onderdeel van de herontwikkeling van het Sphinxterrein en rekening houdend met de aanwezige cultuurhistorische waarden, is aan de voorzijde van het voormalige hoofdproductiegebouw aan de Boschstraat (het dominante Eiffelgebouw) een bioscoop ontwikkeld en is het hoofdproductiegebouw zelf omgevormd tot woon- en werkgebouw voor studenten en



bedrijven. Als zodanig is het herbestemmen van de Eiffel een voorbeeldproject voor de ontwikkeling van Belvédère als geheel.

Op het Sphinxterrein ligt de nadruk op herbestemmen, tijdelijke en permanente functies, flexibiliteit, duurzaamheid en verbinding/cocreatie. De gemeenteraad heeft dit verwoord in het Ambitiedocument 'Het Antwoord van de Sphinx' (zie ook bij de beschrijving van het gemeentelijk beleidskader in subparagraaf 2.4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing). Op het terrein staat, naast het Eiffelgebouw, nog een aantal monumentale fabrieksgebouwen (zoals Mouleurs, Molengebouw, Belgen en het Brikkengebouw) waarvoor op termijn herinvulling is voorzien. Als tijdelijke functie ligt op het Sphinxterrein nu een openbare parkeerplaats. Dit blijft nog een periode zo. Het braakliggende terrein tussen Maagdendries en deze parkeerplaats maakt ook onderdeel uit van het Sphinxterrein. In 2012-2013 heeft hier het tijdelijke project Sphinxpark plaatsgevonden, een proeftuin voor het park van de toekomst (Frontenpark). Het is een gebied waar de komende jaren woningen worden gerealiseerd. In september 2015 is het nieuwe kantoor van United Nations University geopend in het voormalige hoofdkantoor van de Sphinx aan de Boschstraat. Dit is een samenwerking met het instituut Merit van de Universiteit Maastricht. Hier werken en studeren 200 studenten en 70 medewerkers.

Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie op het Sphinxterrein:



Parkeerplaats met verbouwing Eiffelgebouw



Zicht op bebouwing Maagdendries vanaf parkeerplaats

Brikkengebouw

Het Brikkengebouw (gebouwd in 1875 en 1923) ligt nu min of meer solitair op de parkeerplaats en maakte onderdeel uit van de oude Sphinxfabriek. Het gebouw heeft een hoogte van circa 19 meter (ter plaatse van de liftopbouw bijna 22 meter) en bestaat uit zes bouwlagen. Vanaf 1875 werd het Brikkengebouw gebruikt als baksteenfabriek, die de baksteenproductie verzorgde voor het bouwen van de overige fabrieken op het terrein. Hierdoor heeft het Brikkengebouw ook zijn naam gekregen. Het Brikkengebouw is in twee fasen tot stand gekomen. Van de oudste fase, uit 1875, resteren op de begane grond en de eerste verdieping de bakstenen gevels, met daarin nog de oorspronkelijke stalen vensters onder een segmentboog. In 1923 is het gebouw verder opgehoogd met een betonskelet van vier verdiepingen. Op deze verdiepingen bevinden zich in het met baksteen gevulde betonskelet, rechthoekige metalen vensters. In deze bouwfase werd ook de lift aan de buitenzijde van het Brikkengebouw gebouwd. Vanaf 1923 werd het Brikkengebouw gebruikt als magazijn voor de mallen die in andere gebouwen gemaakt werden. Het Brikkengebouw is een gemeentelijk monument geworden omdat de oorspronkelijke opzet van het gebouw is opgetopt met de gerealiseerde verhoging. Deze aanpassing is zeer karakteristiek voor het omslagpunt om in beton te gaan bouwen. In die zin is het gebouw kenmerkend voor de overgang in bouwstijl en bouwtechniek zoals deze tussen 1918 en 1930 op het terrein heeft plaatsgevonden, en vertegenwoordigt het een cultuurhistorische waarde. Aan het gebouw zijn op vele plaatsen restanten te zien van verdwenen muurwerken, balken, gaten waar vloeren hebben gehangen, sporen van aanbouwen alsmede diverse openingen die later om verschillende redenen weer zijn dichtgezet.



Om verder verval tegen te gaan in de periode tot de nieuwe ontwikkeling is het gebouw wind- en waterdicht gemaakt. Onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie van het Brikkengebouw en omgeving:



Fiets-/voetpad vanaf Boschstraat naar Brikkengebouw



Brikkengebouw, gezien vanuit oostelijke richting



Brikkengebouw vanuit noordelijke richting



Brikkengebouw, zijde Frontensingel (westzijde)

Bereikbaarheid

De projectlocatie is via de ingang van de openbare parkeerplaats aan de Frontensingel goed bereikbaar per auto. Een aanzienlijk gedeelte van het Sphinxterrein is thans als (betaalde) openbare parkeerplaats in gebruik, waardoor bezoekers voldoende mogelijkheid hebben om te parkeren (zie tevens verderop in deze paragraaf onder 'Verkeer en parkeren').

De projectlocatie is ook goed te voet en per fiets bereikbaar, mede vanwege de voet-/fietsverbinding over het Sphinxterrein met de Boschstraat. Langs het noordelijk gedeelte van de Boschstraat ligt een vrijliggend fietspad, evenals langs de Frontensingel. Vanaf de projectlocatie is het overige deel van het stadscentrum van Maastricht op loopafstand bereikbaar. De bereikbaarheid van de projectlocatie met het openbaar vervoer is zeer goed. De Boschstraat maakt deel uit van de hoofd OV-as en direct nabij de toegangspoort van het Sphinxterrein zijn bushaltes van vervoersbedrijf Arriva gesitueerd.



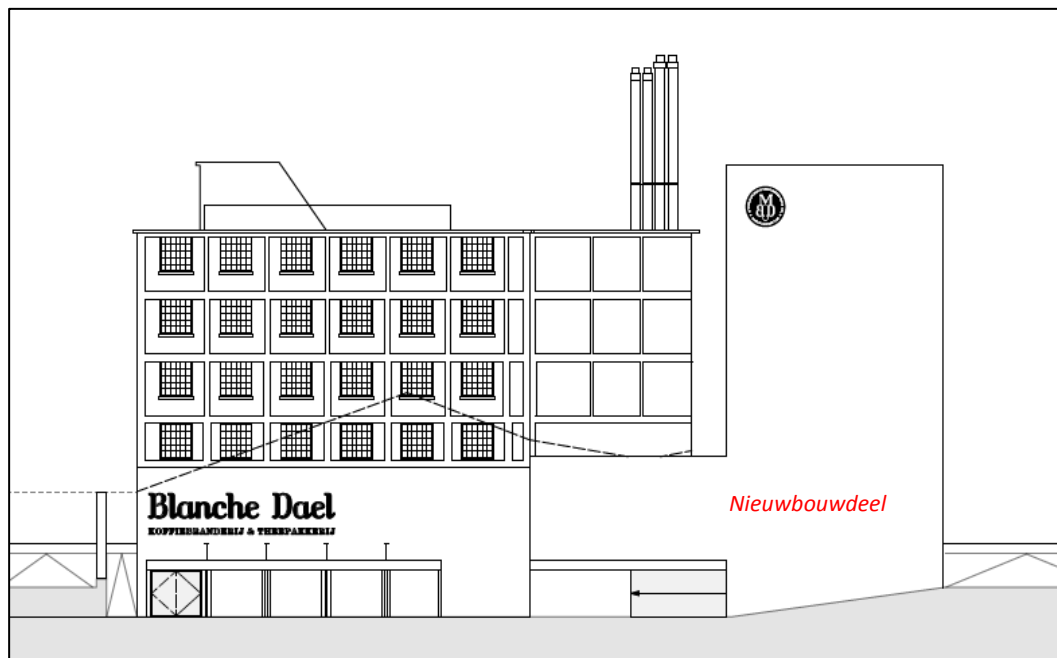
2.2 Het (ver)bouwplan

Door Trans Form Architecten is in opdracht van Maison Blanche Dael een plan uitgewerkt voor de herontwikkeling en het hergebruik van het pand. Daarbij wordt het bestaande, kenmerkende pand gerenoveerd en wordt aansluitend hierop een volledig nieuw gebouwdeel gerealiseerd voor opslag, productie en logistiek van de koffiebranderij. In deze paragraaf wordt dit (ver)bouwplan toegelicht. In eerste instantie komen de gebouwlijke aspecten aan de orde, vervolgens de functionele indeling van elke bouwlaag. De welstands- en monumentencommissie heeft d.d. 12.12. 2017 het plan goedgekeurd met inachtneming van enkele bemerkingen.

Gebouw

Het gebouw is een 'kenmerkend bouwwerk' in de systematiek van het Maastricht Planologisch Erfgoed (MPE, zie verder in subparagraaf 2.4.3 'Gemeentelijk beleid'). Dat betekent dat het exterieur van het gebouw beschermd is. Zoals aangegeven in de beschrijving in paragraaf 2.1 is het gebouw met name kenmerkend vanwege de zichtbaarheid van twee bouwfasen uit twee periodes en de overgangperiode daarvan. In de huidige situatie is de overgang tussen de beide bouwfasen (op de begane grond en de eerste verdieping betonkolommen met troggewelfde vloeren en vanaf de tweede verdieping een betonskelet met betonvloeren) goed zichtbaar van buitenaf. De gemeente Maastricht heeft, als bevoegd gezag, aangegeven dat van beide bouwfasen een authentiek voorbeeld behouden dient te blijven bij de herontwikkeling. De afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis vormt grotendeels de beschermenswaardigheid van het gebouw. Ook de afleesbaarheid van de voormalig aangrenzende hallen, waardoor het pand geheel was ingebouwd, is hierbij een belangrijke factor (de harde overgang tussen wel en niet geschilderd geveldeel). Tenslotte verwijzen ook de kozijnen met hun specifieke indeling naar het industriële verleden; hiermee dient bij de herontwikkeling ook rekening te worden gehouden.

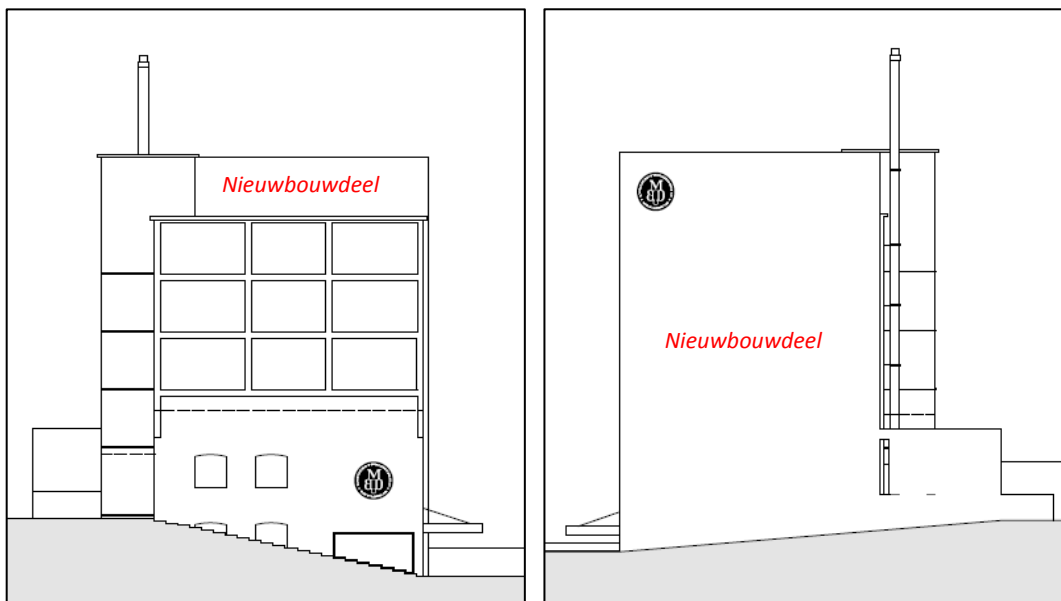
Op onderstaande afbeeldingen (*bron: Trans Form Architecten*) zijn de toekomstige aanzichten te zien van het Brikkengebouw. Daarbij is het onderscheid tussen het bestaande gebouw en het nieuwbouwgedeelte steeds aangegeven:



Aanzicht oostgevel

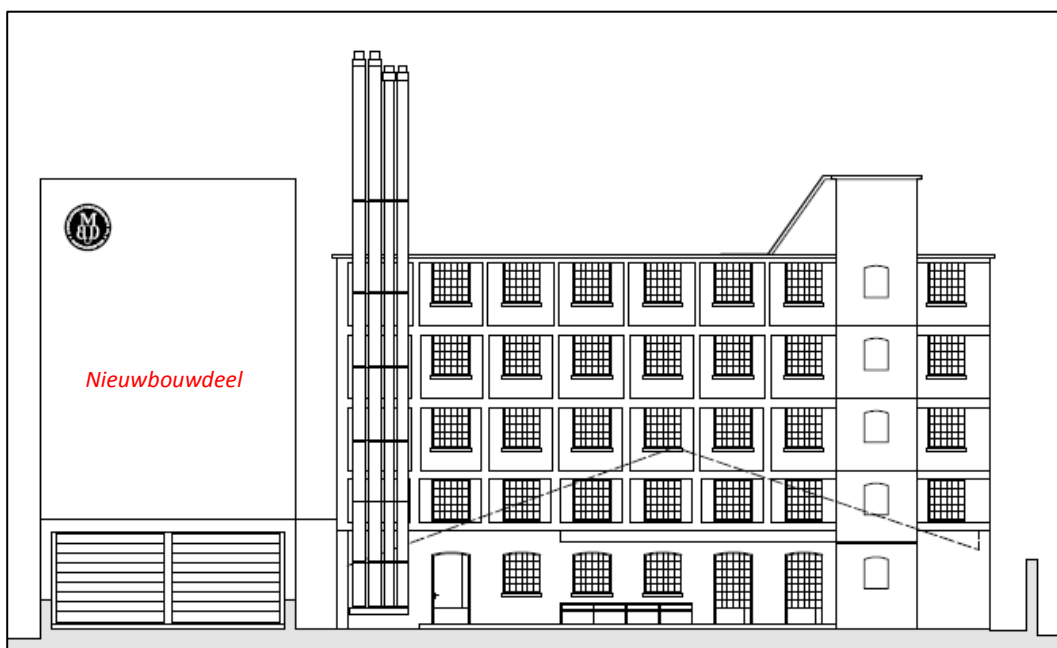


De afleesbaarheid van de voormalige locatie van de aangrenzende bebouwing (de harde overgang tussen wel of niet geschilderd) blijft intact. Hiertoe zal een passende gevelafwerking (schoonmaken, opnieuw schilderen) plaatsvinden.



Aanzicht zuidgevel

Aanzicht noordgevel



Aanzicht westgevel

In verband met de rookgasafvoer van de branderij zijn rookgasafvoerpijpen noodzakelijk die voldoende hoog dienen te zijn om overlast naar de omgeving te voorkomen. Deze passen ruimtelijk en functioneel binnen een (voormalige) industriële omgeving en zijn dusdanig ingepast in het ontwerp dat deze in de openbare ruimte zo minimaal mogelijk zichtbaar zijn. Het meest zichtbaar zijn deze aan de westzijde (Frontensingel), alwaar door de hier aanwezige voormalige fabrieksmuur minder zicht is op de locatie. Komend vanuit oostelijke, noordelijke en zuidelijke richting zijn deze



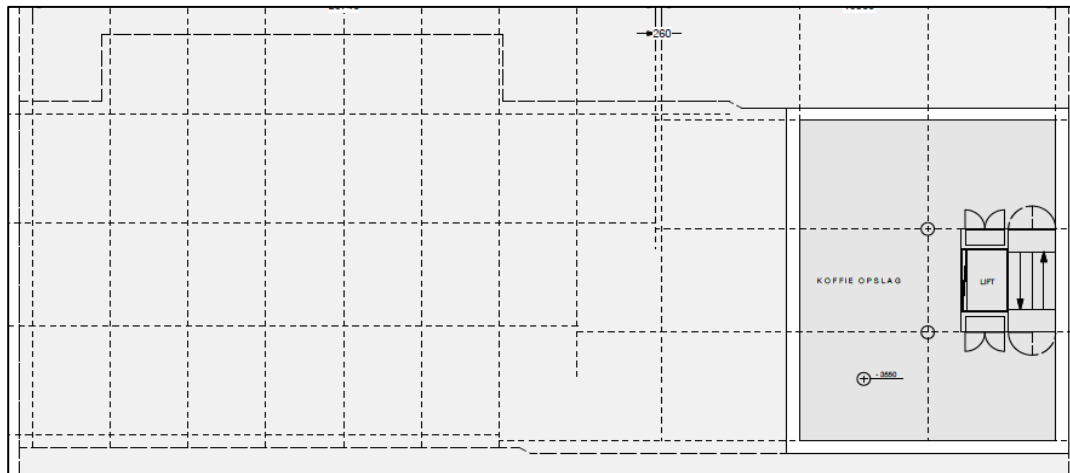
(veel) minder nadrukkelijk aanwezig, omdat de rookgasafvoerpijpen daar slechts gedeeltelijk zichtbaar zijn vanwege de aanwezige bebouwing én omdat de pijpen in één lijn naast elkaar zijn gepositioneerd.

Functies per (bouw)laag

Zoals aangegeven bestaat het Brikkengebouw uit zes bouwlagen: de begane grond en vijf verdiepingen. Op de vijfde verdieping is een dakterras geprojecteerd. Onderstaand is per laag aangegeven welke functies zijn voorzien. In de beschrijving wordt steeds gesproken over het nieuwbouwgedeelte en de oudbouw. Het nieuwbouwgedeelte is op alle onderstaande tekeningen aan de rechterzijde zichtbaar.

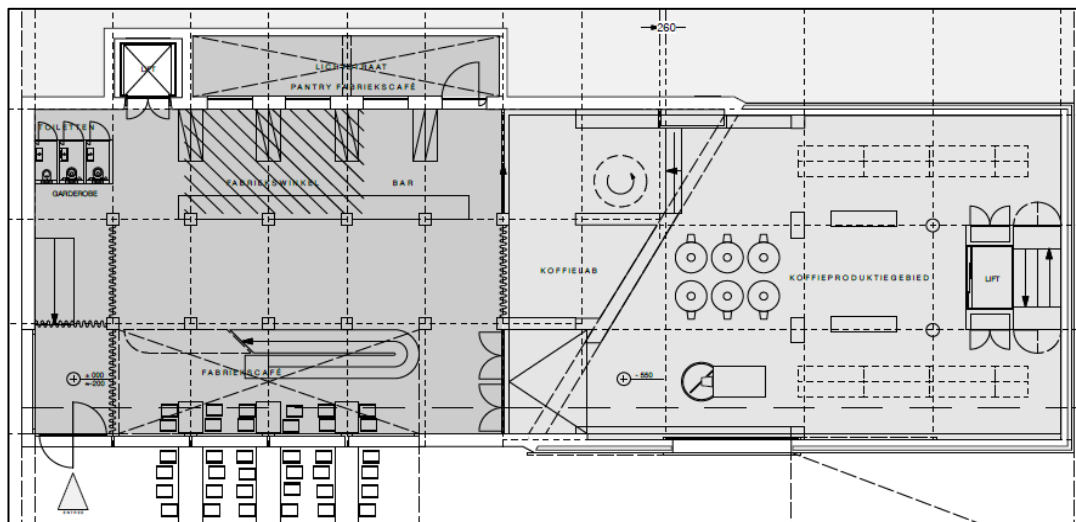
KELDER

In het nieuwbouwgedeelte wordt een kelder gerealiseerd waarin uitsluitend koffieopslag plaatsvindt.



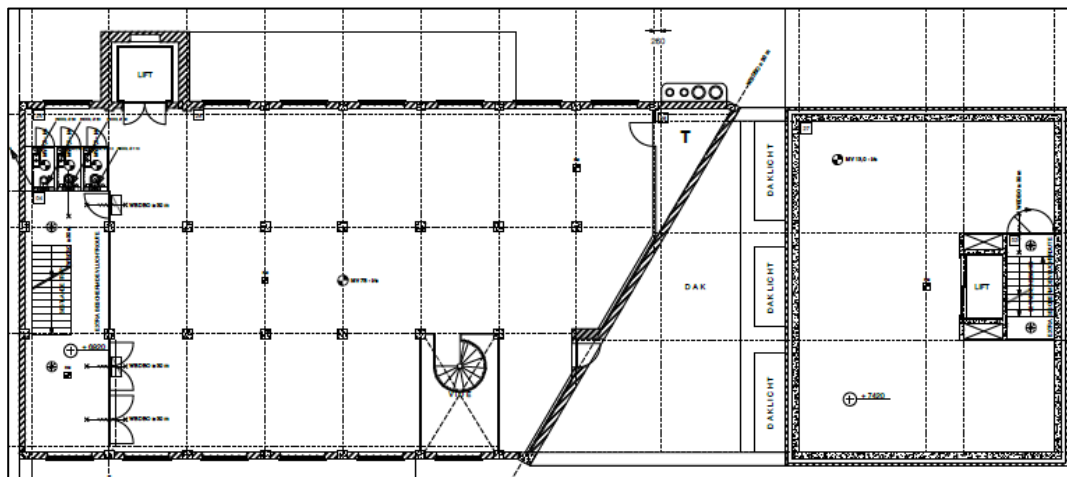
BEGANE GROND

Op de begane grond gaat in het nieuwbouwgedeelte de daadwerkelijke koffieproductie van Maison Blanche Dael plaatsvinden. Hier zijn de silo's en de koffiebranderij geprojecteerd. Ook zal hier het 'koffielab' een plaats krijgen, waar de verschillende koffiemelanges worden samengesteld. Aan de oudbouwzijde zal de winkel worden gerealiseerd waarin aan koffie en thee gerelateerde producten zullen worden verkocht. Aan de voorzijde (oostzijde) wordt een buitenterras aangelegd. In het oudbouwgedeelte zal de kantoorfunctie (ondergeschikt aan het productieproces) een plaats krijgen en wordt een horecagelegenheid gerealiseerd met mogelijkheid tot lunch (met schenken van alcoholische dranken).



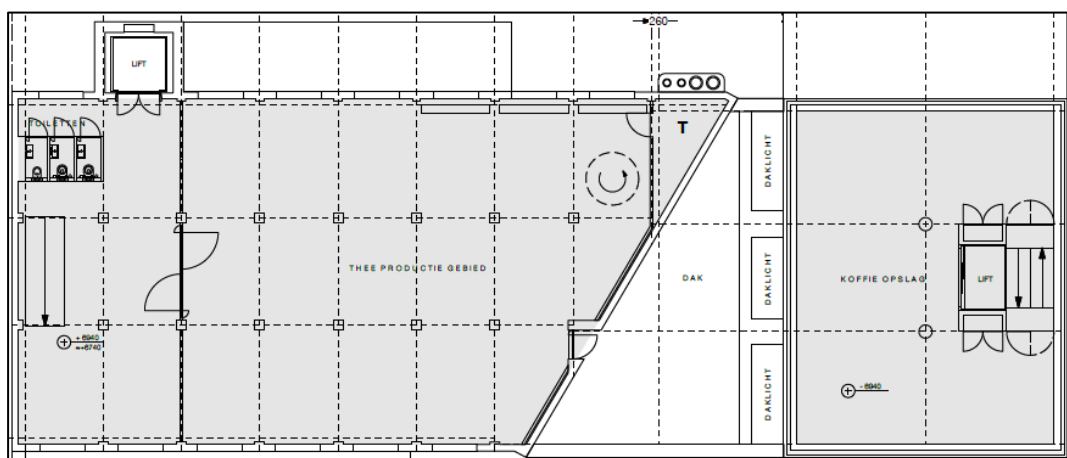
EERSTE VERDIEPING

Deze verdieping krijgt een volledig logistieke functie. Op het achterterrein (westzijde) wordt tevens een kleine parkeerplaats voor het personeel gerealiseerd. Ook zal hier de 'theebeleving' (rondleiding en proeven) plaatsvinden.



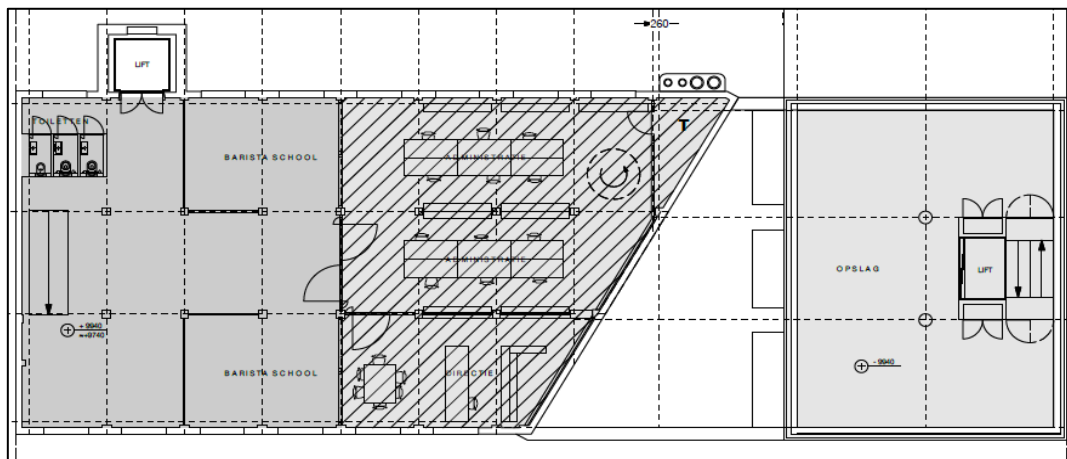
TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping zal in het nieuwbouwgedeelte alleen koffieopslag plaatsvinden. In de oudbouw wordt de theepakkerij ondergebracht. De werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het inpakken van diverse soorten thee.

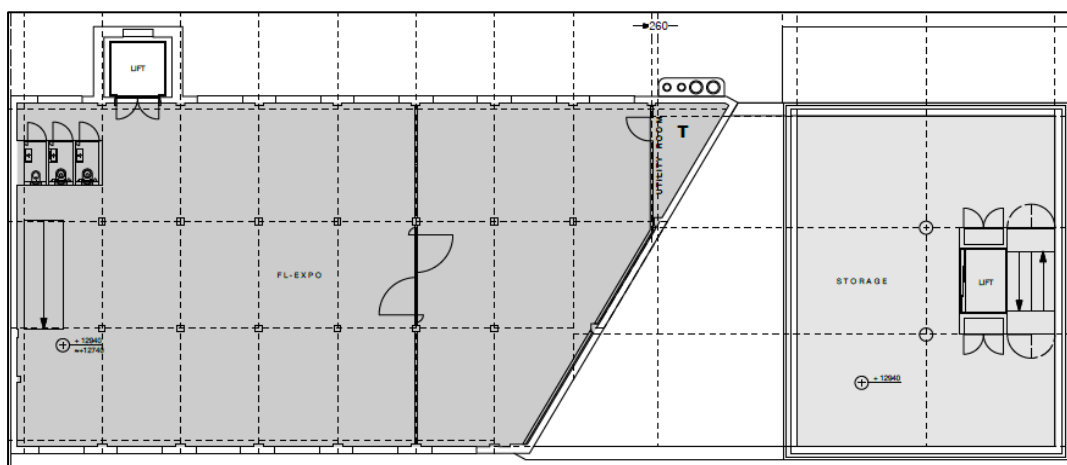


DERDE VERDIEPING

Ook op deze verdieping zal in het nieuwbouwgedeelte uitsluitend opslag plaatsvinden. In de oudbouw wordt, naast ondergeschikte kantoorruimten voor personeel (administratie en directie), ook een instructieruimte gecreëerd voor het houden van workshops en voor het opleiden van barista's ('baristaschool' voor het eigen personeel).

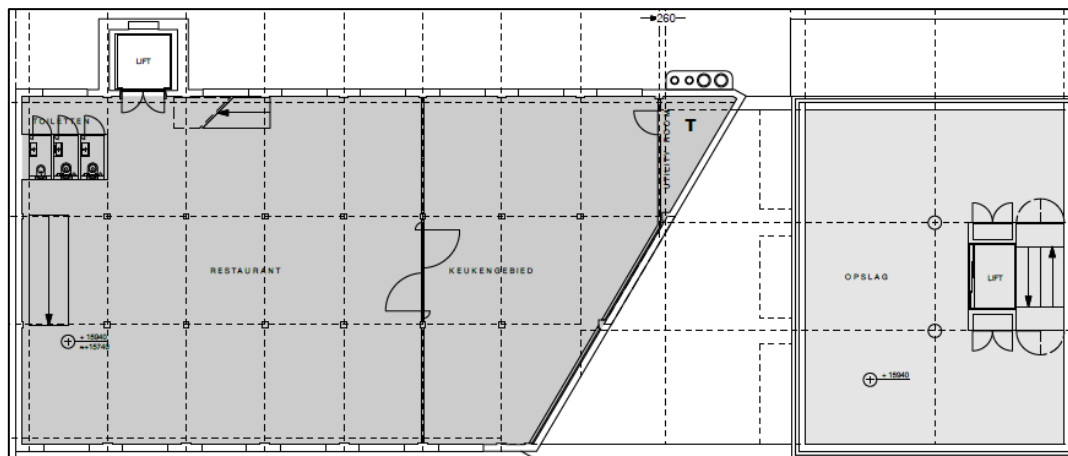
**VIERDE VERDIEPING**

Op de vierde verdieping vindt in het nieuwbouwgedeelte wederom uitsluitend opslag plaats. In de oudbouw wordt een flexruimte gecreëerd voor het houden van exposities en bijeenkomsten die een bepaalde verbondenheid hebben met Maison Blanche Dael.

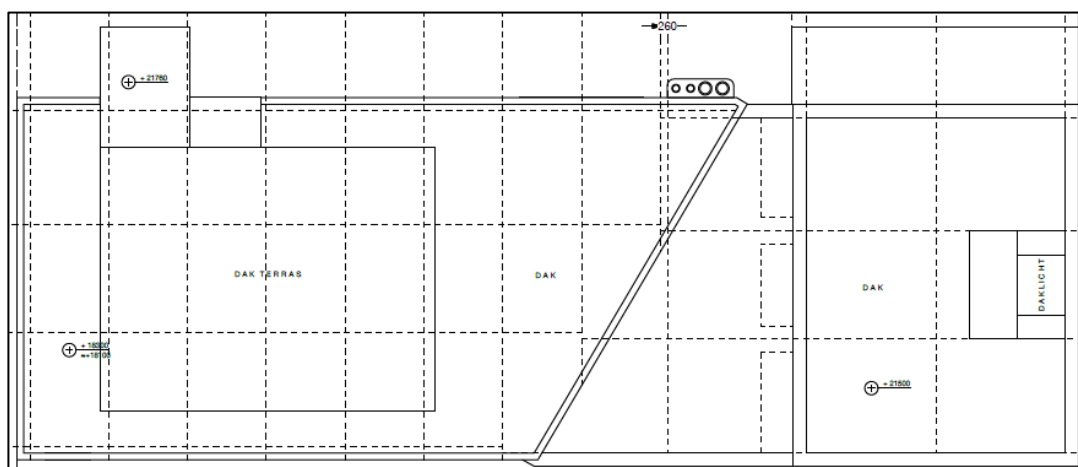


VIJFDE VERDIEPING

Op de vijfde verdieping vindt in het nieuwbouwgedeelte wederom uitsluitend opslag plaats. In de oudbouw wordt een restaurant gevestigd (waar tevens alcohol wordt geschonken), waar tevens bijeenkomsten kunnen worden gehouden.

**DAKTERRAS**

Op de oudbouw is een dakterras geprojecteerd, dat in de periode 08.00-23.00 uur geopend zal zijn. Dit terras is onder meer vanuit het onderliggende restaurant te bereiken. Op het nieuwbouwgedeelte zijn hier geen functies voorzien.

**Programma**

(Het functionele programma voor het oude en nieuw gedeelte van het Brikkengebouw is als volgt in m² b.v.o.):

- industrie/productie	: 1.182 m ²
- opslag	: 480 m ²
- kantoor/administratie	: 155 m ²
- bijeenkomst	: 645 m ²
- horeca	: 550 m ²
- winkel	: 25 m ²
----- +	
- totaal	: 3.037 m ²



Verkeer en parkeren

Verkeer

De projectlocatie is gelegen op/aan het parkeergebied 'Sphinxterrein'. Het autoverkeer kan Blanche Dael bereiken via de entree van dit parkeerterrein aan de Frontensingel. Daarnaast zijn in het centrum en de omgeving daarvan voldoende andere parkeergarages aanwezig, van waaruit men lopend Blanche Dael kan bereiken.

Zoals reeds aangegeven is Blanche Dael straks ook goed te voet en per fiets bereikbaar, mede vanwege de voet-/fietsverbinding over het Sphinxterrein met de autoluwe Boschstraat. Langs het noordelijk gedeelte van de Boschstraat ligt een vrijliggend fietspad, evenals langs de Frontensingel. De bereikbaarheid van de projectlocatie met het openbaar vervoer is zeer goed. De Boschstraat maakt deel uit van de hoofd OV-as en direct nabij de toegangspoort van het Sphinxterrein zijn bushaltes van Arriva gesitueerd.

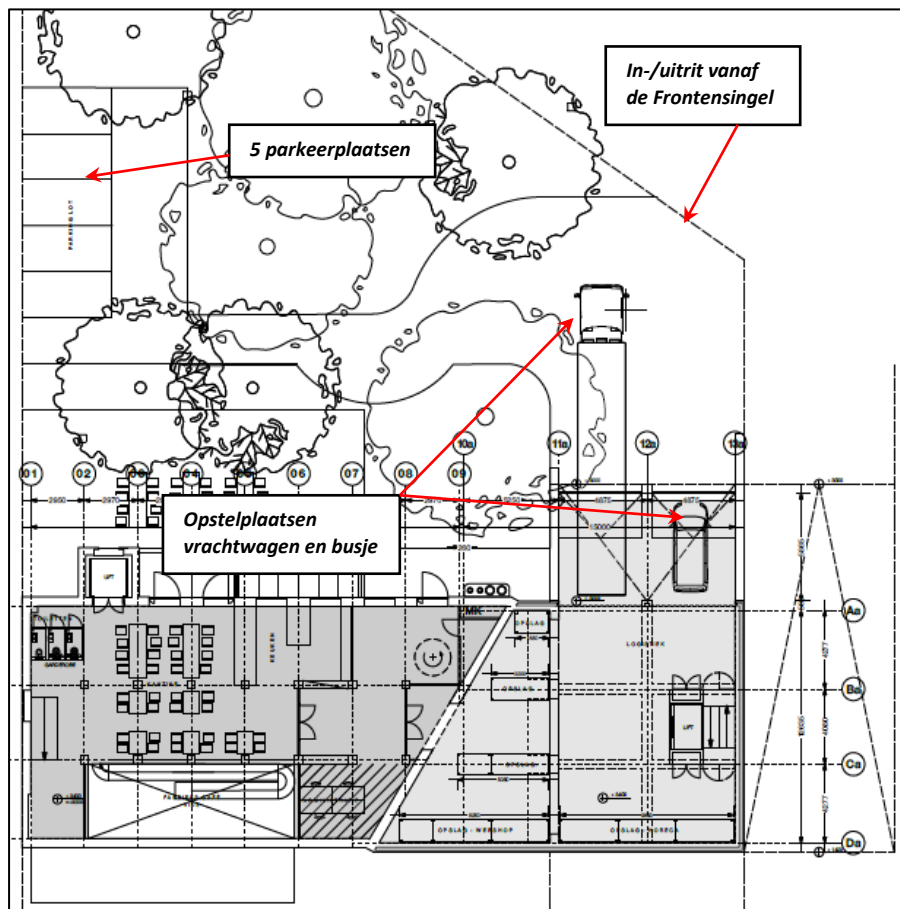
Blanche Dael krijgt een in- en uitrit vanaf de Frontensingel, die toegang geeft tot het achterterrein en die uitsluitend bestemd is voor leveranciers en eigen personeel. De voor Blanche Dael te realiseren in- en uitrit kan mogelijk worden aangepast in 2018, wanneer de uitvoering van de herinrichting van de Frontensingel start. Vanaf eind 2017 is de hoofdstroom van het autoverkeer verlegd (verlegging Noorderbrugtracé c.a.) en wordt de Frontensingel minder druk en is het mogelijk de in- en uitrit verkeerstechnisch te realiseren. In- en uitrijden is dan met een vrachtauto met een lengte tot 16,5 meter mogelijk.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor het Sphinxgebied wordt gemonitord door de gemeente Maastricht. Dit om te bekijken of de bestaande capaciteit van de parkeervoorziening (parkeerterrein) nog voldoende is voor de functies die zich in de loop der tijd hebben gevestigd en nog zullen vestigen.

De huidige ontwikkeling is op te delen in verschillende functies: er worden ruimten voor bijeenkomsten/workshops, kantoor/administratie, productie/industrie, horeca, winkel en opslag gerealiseerd. De totale parkeervraag van deze functies bedraagt volgens de gemeente Maastricht 26 parkeerplaatsen. De functies lenen zich voor onderling dubbelgebruik. Voor de combinatie van functies is op basis van eigen aannames de werkdagavond maatgevend. Op dat moment is de parkeerbehoefte 17 parkeerplaatsen. Zoals eerder aangegeven is het maatgevende moment van het Sphinxterrein de zaterdagmiddag, op dat moment is de parkeerbehoefte 11 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn vooralsnog 5 parkeerplaatsen te realiseren (deze zijn uitsluitend voor het personeel en zakelijke klanten beschikbaar). De overige parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen op het parkeerterrein 'Sphinxterrein'. Er zal sprake zijn van een groene uitstraling. De groene uitstraling is een specifieke wens van de opdrachtgever. Bij de inrichting van het (eigen) achterterrein zal dan ook het zwaartepunt liggen op beplanting, gras en bomen en minder op verharding. De verharding zal tot een noodzakelijk minimum worden beperkt. Op onderstaande afbeelding is de locatie van de vijf parkeerplaatsen op eigen terrein aangeduid:





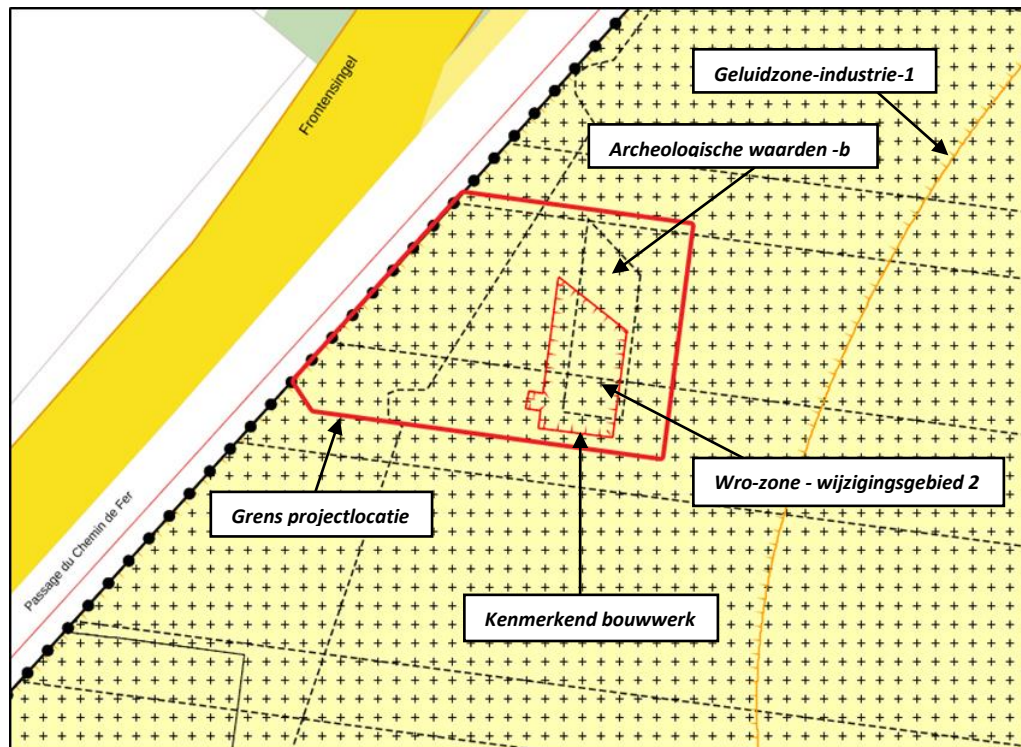
Het aantal werknemers bedraagt circa 20 en er dient aandacht te worden besteed aan het fietsparkeren. Fietsparkeren zal worden gefaciliteerd op het (eigen) achterterrein.



2.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Sphinx' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 22.09.2009) en is daarbinnen bestemd tot 'Woongebied' met de specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan'. Daarnaast ligt op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' (met de aanduidingen 'kenmerkend bouwwerk' en 'archeologische waarden b') en zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone-industrie 1' en 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' van toepassing. Deze komen in het navolgende aan de orde.

Op onderstaande uitsnede uit dit bestemmingsplan is de projectlocatie aangeduid:



Enkelbestemming 'Woongebied'

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor *(het cursief en met een * aangegeven onderdeel is op deze locatie niet van toepassing)*:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg in de vorm van een woonstraat met een minimale breedte van 5 meter (*);
- c. aan huis verbonden beroepen, publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordoeleinden, ateliers en galeries;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen, paden;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen in maximaal 3 ondergrondse bouwlagen;
- g. nuts- en (ondergrondse) afvalvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.



Binnen deze woonbestemming is het bouwen van gebouwen in vier bouwlagen toegestaan, waarbij minimaal drie bouwlagen dienen te worden gerealiseerd. Omdat de projectlocatie is voorzien van de specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan' mogen hier nieuwe woningen worden gerealiseerd. De beoogde functies passen niet binnen de bestemmingsomschrijving van deze bestemming. Ook wordt met de uitvoering van dit (ver)bouw de maximale toegestane bouwhoogte van 14 meter (vier bouwlagen van 3,5 meter) overschreden ter plaatse van de nieuwe schoorstenen en het nieuwbouwgedeelte. Het voorliggende plan is derhalve in strijd met de bepalingen van deze enkelbestemming.

Dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed'

De projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' en daarbinnen voorzien van de aanduiding 'kenmerkend bouwwerk'. Het beschermingsregime van het Maastrichts Planologisch Erfgoed dient ter borging van archeologische en cultuurhistorische elementen en structuren in het bestemmingsplan en is toegelicht in subparagraaf 2.4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. De aanduiding 'kenmerkend bouwwerk' geeft aan dat het exterieur van het gebouw op deze projectlocatie (het 'Brikkengebouw') beschermd is. Hiermee is in de planvorming rekening gehouden (zie paragraaf 2.2). Daarnaast valt de projectlocatie binnen 'archeologische waarden – b', hetgeen wil zeggen dat bij alle bodemverstoringen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hoe hiermee is omgegaan is aangegeven in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsaanduidingen

De gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie 1' wijst op de ligging van de projectlocatie binnen een geluidcontour van een industriegebied. In dit geval betreft het de 50 dB(A)-lijn van industriegebied Bosscherveld. Binnen deze lijn is de bouw van geluidgevoelige functies (zoals wonen) niet toegestaan zolang en voor zover deze contour niet is opgeheven respectievelijk ontheffing is verkregen.

De gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' betreft de bevoegdheid om binnen deze aanduiding de bestemming te wijzigen in (een) bestemming(en) ten behoeve van de functies kantoor, cultuur en ontspanning en/of maatschappelijk, mits de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed, geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder belangen van derden en die van aangrenzende percelen. Deze wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend van toepassing op de oudbouw van het Brikkengebouw en voorziet derhalve niet in de nieuwbouwgedeelte dat ten behoeve van de productie en opslag wordt gebouwd. Hierdoor is toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk. Vandaar dat in casu voor toepassing van een buitenplanse procedure projectafwijkingbesluit is gekozen.

Uitgangspunten stedenbouw bij afwijking bestemmingsplan

Na het bouwcrisis heeft de raad een andere aanpak voor het Sphinxterrein vastgesteld; het 'antwoord van de Sphinx'. Daarin wordt een pleidooi gehouden voor meer functiemenging en meer contrasten binnen het te ontwikkelen plan. Het plan om in het bestaande gebouw en de uitbreiding een bedrijf en horeca te realiseren past binnen voornoemd streven. En wordt daarom stedenbouwkundig toegejuicht. Bovendien ligt het gebouw op een strategische plek binnen het plan, aan de oost-west verbinding tussen Boschstraat/binnenstad en Frontensingel/Frontenpark. Door de situering van de hoofdentree aan de verdiept liggende 't Brikke, ontstaat een ontmoetingsplek geschikt voor terras en activiteiten. Door het niet bebouwen van het terrein deel tussen het Brikkengebouw en de fabrieksmuur langs de Frontensingel kan zelfs een extra verblijfsplek (tuin) gerealiseerd worden met een semi-openbaar karakter. Beide komen het woonmilieu ten goede. Mits het bedrijf qua geur en geluid geen onevenredige hinder oplevert voor de geplande woningbouw, bestaat er stedenbouwkundig geen bezwaar tegen gevraagde bestemmingswijziging



Ook de bouwhoogte van het nieuwbouwdeel is in strijd met het bestemmingsplan uit 2009. Het plan staat bebouwing in vier lagen toe, met een wijzigingsmogelijkheid voor een vijfde bouwlaag. Bij elkaar opgeteld zou de bebouwing maximaal 17,50 meter boven peil uit mogen steken. De voorgestelde uitbreiding is met ruim 23 meter fors hoger. De hoofdentree ligt vanwege het bestaande gebouw op huidig peil (46.00 meter +NAP). De belendende bebouwing aan de Frontensingel heeft door het forse hoogteverschil van 2,4 meter tussen het terrein van de Sphinx en de Frontensingel een ander uitgangspunt voor het bouwpeil; 48,40 of zelfs 49 meter boven NAP. Deze woongebouwen krijgen daardoor in de praktijk een gelijke goothoogte als het bestaande Brikkengebouw op om en nabij de 65 meter +NAP. De dakrand van de voorgestelde uitbreiding ligt op ongeveer 69 meter +NAP, zo'n vier meter hoger. Door de combinatie van bijzonder functie, de ligging aan eerder genoemde oost-westas in combinatie met het niet bebouwen van het westelijke deel van de kavel is er geen bezwaar tegen een hoogteaccent op deze plek. De combinatie van oudbouw en uitbreiding benadrukt zo het voormalige industriële karakter van het gebied. (potentiële) omwonenden worden hierdoor niet onevenredig benadeeld, Stedenbouwkundig bestaan tegen bouwmassa en bouwhoogtes van het plan geen bezwaar.

Door eerder genoemde peilverschillen rondom het gebouwen en de slechts acht meter brede straten, is de inpassing van het gebouw in de stedenbouwkundige context gevoelig. Dit vereist maatwerk. De voorgestelde twee meter brede trap aan de zuidzijde van het plan is niet akkoord bevonden, omdat er fysiek te weinig ruimte overblijft om brandweertoeankelijkheid van het gebied te garanderen. In overleg met initiatiefnemer moet een andere oplossing worden gevonden om het hoogteverschil tussen het verdiept liggend voorplein (46 meter +NAP, 't Brikke), de op te hoge straten (47,4 meter +NAP) en de tuin (48,40 meter +NAP) op te lossen. In principe wordt de bereikbaarheid of via het gebouw op eigen kavel (interne trap/lift), of via de openbare ruimte (voorzien hellingbanen en trap) opgelost.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn

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'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: 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.

Natura2000-gebieden

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust). De twee meest nabij de projectlocatie gelegen Natura2000-gebieden zijn 'Grensmaas' en 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Deze natuurgebieden liggen elk op circa 2,5 kilometer afstand van de projectlocatie (zie onderstaand kaartje, bron: *Alterra*). Bovendien is dichtbebouwd stedelijk gebied aanwezig tussen de projectlocatie en genoemde de natuurgebieden. De herontwikkeling en herinvulling van het Brikkengebouw met de hier beschreven functies leidt, gelet op de afstand tot



	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 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). Ten behoeve van onderhavig projectafwijkingbesluit zijn geen Rijksbelangen gesitueerd/aanwezig die planologische restricties opleveren voor de planontwikkeling.

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 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 ruimtevraag, 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

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:



- *trede 1*: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2*: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3*: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Onderhavig plan

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De definitie van een ‘stedelijke ontwikkeling’ is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ staat in dit artikel als volgt omschreven: “*Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*”. Het herontwikkelen van het Brikkengebouw tot koffiebranderij/theepakkerij met diverse bedrijfsgebonden, ondergeschikte horecavoorzieningen is een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1 sub i. van het Bro. De ladder van duurzame verstedelijking is derhalve op voorliggend plan van toepassing.

Trede 1: behoefte

De formule die het familiebedrijf Maison Blanche Dael heeft ontwikkeld is al jarenlang een uniek concept voor de stad Maastricht. Het betreft een koffiebranderij en theepakkerij met bijbehorende logistieke, administratieve, expositie-/kunst- en workshopfuncties met ondersteunende horecavoorzieningen. Deze nieuwe vestiging van Blanche Dael in het Brikkengebouw is in principe geen nieuwe functie maar een vervanging van een deel van de bestaande activiteiten in de twee huidige vestigingen van het bedrijf. Aan de Wolfstraat zal de traditionele, historische winkel blijven bestaan, maar zullen de koffiebrandactiviteiten worden beëindigd en worden verplaatst naar de nieuwe locatie. De vestiging aan de Gerardusweg (branderij en administratie) zal komen te vervallen en die activiteiten zullen opgaan in de nieuwe locatie. Er derhalve is sprake van vervangende locatie voor dezelfde functie, die, vanwege het surplus aan ruimte in het monumentale pand, nu meer ontwikkelingsmogelijkheden kent om aanvullende en/of ondergeschikte functies verder uit te bouwen. Er is geen soortgelijk bedrijf in de omgeving gelegen. Uiteraard zijn er vele koffiebars, lunchrooms en restaurants in het Maastrichtse stadscentrum gelegen, maar niet in de unieke combinatie met het productieproces van koffiebranden en theepakken met daaraan verwante functies. De nieuwe vestiging van Maison Blanche Dael zal dus niet zorgen voor leegstand van soortgelijke functies elders. De ontwikkeling vindt plaats in een (gemeentelijk) monument en dus grotendeels in bestaande bebouwing en past daarmee uitstekend in het totale ontwikkelingsplan voor het Sphinxterrein, waar het behoud van het cultureel erfgoed leidend is.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan: ‘... *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*’. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied. De onderhavige projectlocatie is gelegen op het voormalige Sphinxterrein, aan de rand van het historische stadscentrum van Maastricht. De huidige bestemming is ‘Woongebied’ en betreft derhalve een stedelijke functie. Er is sprake van herstructurering en partiële uitbreiding van een bestaand gemeentelijk industrieel monument.



Resumerend kan worden aangegeven dat het onderhavige plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maastricht. Hiermee is trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en is er geen noodzaak tot het doorlopen van trede 3. De motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee voltooid. Het onderhavige bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Verdrag van Valetta (Malta)

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

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

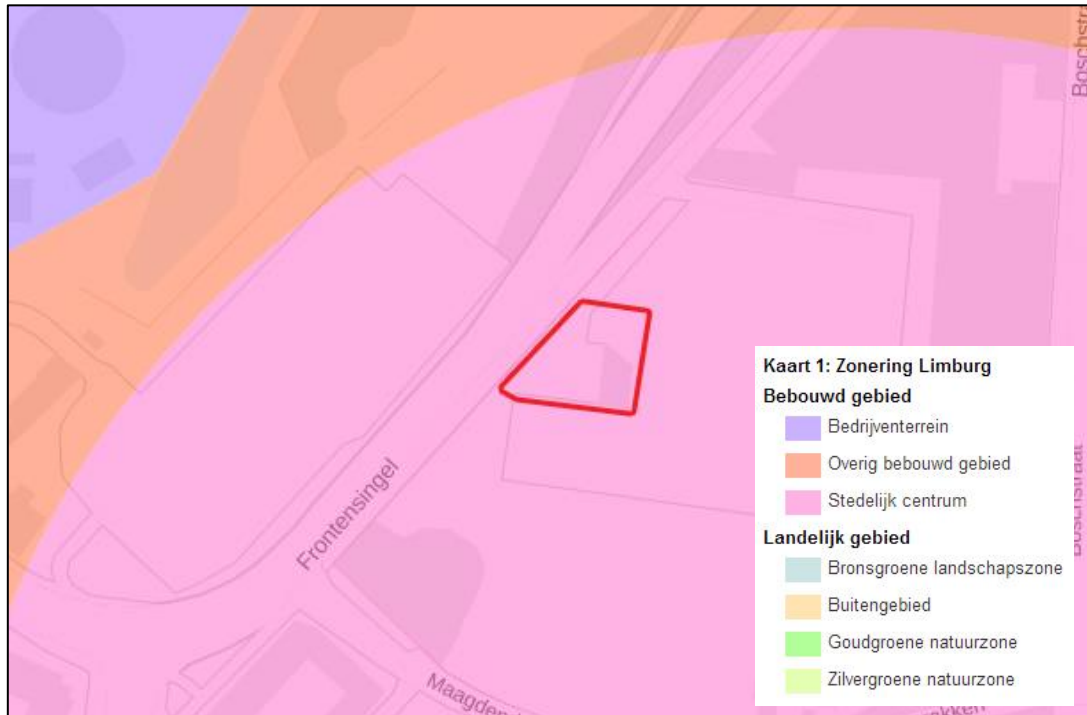
Op 12 december 2014 is het nieuwe POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook 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 belangrijkste uitdaging die in het POL2014 wordt gesteld is het maken van een omslag 'van kwantiteit naar kwaliteit' en zo meer schaarste te creëren. Per regio worden visies opgesteld waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Die visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.



Op de onderstaande uitsnede uit de Zoneringskaart van het POL2014 is de begrenzing van de projectlocatie geprojecteerd binnen de rode belijning:



Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen binnen de zoning 'Stedelijk centrum'. Deze zoning 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. De (her)ontwikkeling van het gemeentelijk monument 'Brikkengebouw' tot een nieuwe, multifunctionele vestiging van de koffiebranderij en theepakkerij Maison Blanche Dael past binnen de uitgangspunten van deze zoning.

Provinciale Omgevingsverordening Limburg (2014)

In de Provinciale Omgevingsverordening Limburg (OVL) is toepassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' benadrukt door de fragmenten uit het Bro inzake deze motivering aan te halen. Daaraan is in de OVL een artikel (lid 2.2. sub 3 van paragraaf 2.2) toegevoegd met de strekking dat in eerste instantie de mogelijkheden dienen te worden onderzocht tot hergebruik van leegstaande monumenten. In voorliggende situatie is dit aan de orde en wordt een bestaand leegstaand gemeentelijk monument herontwikkeld en uitgebreid voor de beoogde functies. De keuze voor het monument past derhalve volledig binnen de kaders van het bepaalde hieromtrent in de Omgevingsverordening Limburg.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. De voor dit plan meest relevante punten zijn de realisatie en behoud van een brede economische structuur (behoud en uitbreiding van een grote diversiteit aan functies en bijbehorende arbeidsplaatsen) en de verdere versterking en het behoud



van de stedelijke fysieke kwaliteit. Ook vormt de (industriële) geschiedenis van Maastricht nog een belangrijk aspect bij voorliggend plan. Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. Hieruit is geconcludeerd dat dynamiek nodig is op drie gebieden:

- *Maastricht cultuurstad*: de stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat bouwen aan haar culturele infrastructuur;
- *Maastricht internationale kennisstad*: samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.
- *Maastricht stedelijke woonstad*: de demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Wetende dat in de kennis- en diensteconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten.

Relatie tot dit plan

Het voorliggende herontwikkelingsplan voor Maison Blanche Dael in het monumentale Brikkengebouw draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische elementen in de stad. Daarnaast wordt aan een uniek, typisch Maastrichts, concept nieuwe ontwikkelingsruimte geboden, rekening houdend met het woon- en leefklimaat in de omgeving. Daarbij wordt een extra dimensie toegevoegd aan de stedelijke dynamiek van de stad (historie gecombineerd met een productieomgeving en met vrijetijdsbesteding). Met de ontwikkeling van dit plan wordt een bijdrage geleverd aan het verder ontwikkelen van Maastricht als cultuurstad en als stedelijke woonstad.

Structuurvisie Maastricht 2030, ruimte voor ontmoeting

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en;
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

Het accent bij de ruimtelijke ontwikkeling van Maastricht komt te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. De visie op de toekomst betreft in hoofdzaak het verbeteren en verstevigen van het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoefte aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming,



flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen.

Resumé

Het voorliggende plan past volledig in de Structuurvisie van Maastricht. Er is in algemene zin sprake van transformatie van bestaand stedelijk gebied in de vorm van herbestemming van een leegstaand gemeentelijk (industrieel) monument op het voormalige Sphinxterrein. Dit hergebruik wordt aangevuld met een passend nieuwbouwdeel. Het plan past goed binnen de overige herbestemmingsprojecten op het Sphinxterrein zoals de Pathé-bioscoop, het Studenthotel en de nog te ontwikkelen woonwinkels.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. 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.

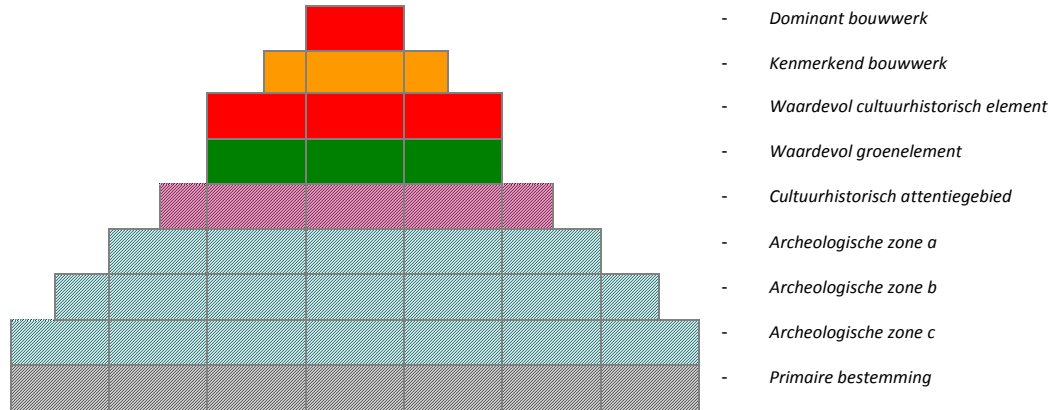
De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relictten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden 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).

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.



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 is opgenomen:



Cultuurhistorie

De voorliggende projectlocatie wordt gedomineerd door het 'Brikkengebouw' dat als kenmerkend bouwwerk is aangeduid in de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed en hierdoor wordt beschouwd als gemeentelijk monument. Dat betekent dat de buitenzijde van het gebouw (gevels en dak) beschermd zijn. Voorafgaand aan de planvorming is door bureau Coen Eggen een 'Bouwhistorische quickscan Brikkengebouw Sphinxterrein/Boschstraat' uitgevoerd (d.d. mei 2017, separate bijlage 1). Voor een uitgebreide beschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage. Met de kenmerkende delen van het gebouw en de uiterlijke verschijningsvorm is rekening gehouden bij het ontwerp van de totale locatie.

Archeologie

De projectlocatie is gelegen in 'archeologische zone b'. In de systematiek van het Maastrichts Planologisch Erfgoed is het grondgebied van de gehele stad verdeeld in de zones a, b of c. Zone a is de 'zero-tolerance'-zone en dit betekent dat bij elke bodemverstoring dieper dan 0,40 m vooraf moet worden aangetoond (meestal door middel van onderzoek) dat geen archeologische waarden worden aangetast. Bij zone b geldt dezelfde verstoringsdiepte, maar is voor het uitvoeren van onderzoek een ondergrens van 250 m² vastgelegd. Voor archeologische zone c, de minst gevoelige zone, geldt, naast dezelfde verstoringsdiepte, een ondergrens van 2.500 m².

De voorliggende projectlocatie is gelegen in 'archeologische zone b' en overschrijdt tevens de minimale verstoringsdiepte en de ondergrens van 250 m². Archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. In het recente verleden is in het kader van de herontwikkeling van het Sphinxterrein reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is verwoord in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Horecanota 2016-2019

De raad heeft d.d. 31.05.2016 de Horecanota 2016-2019 vastgesteld. Het horecabeleid van de gemeente Maastricht voor de komende vier jaar 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 het zelfde 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;

De horeca-onderdelen van deze ontwikkeling (bar/terras en restaurant) passen uitstekend bij het totaalconcept van de planontwikkeling. Zoals aangegeven in de horecanota dienen nieuwe vormen van horeca te passen binnen het imago van de stad. Deze vormen van (dag- en avond)horeca zijn voor alle doelgroepen geschikt (studenten, werkenden, toeristen) en dragen bij aan het behoud van werkgelegenheid in deze sector. De hinderaspecten zijn onderzocht in een akoestisch onderzoek (zie subparagraaf 2.5.2). Hieruit komt naar voren dat deze horecafuncties geen hinder veroorzaken ten opzichte van omliggende gevoelige functies. De ontwikkeling van de in dit plan voorgestelde vormen van horeca is derhalve aanvaardbaar.

Nota Bodembeheer

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan (2012) moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

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

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een



maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. 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. De wijze waarop in dit plan rekening is gehouden met het aspect bodem is beschreven in subparagraaf 2.5.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Beleid externe veiligheid

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

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

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

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

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Voor dit plan is dit verwoord in paragraaf 2.5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Luchtkwaliteitplan Maastricht

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de



grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is een platform luchtkwaliteit Maastricht in het leven groepen. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit plan is dit verwoord in paragraaf 2.5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

In het parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. De Nota Parkeernormen inclusief bijbehorende parkeernormen is vastgesteld in 2011, waarbij in algemene zin aansluiting is gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Deze parkeernormen zijn geactualiseerd in 2017. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. De wijze waarop het onderhavige plan aan de gemeentelijke parkeernormen voldoet, is beschreven in paragraaf 2.9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.5 Milieuaspecten

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

2.5.1 Bodem

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

In het kader van de voorbereiding op de voorliggende ontwikkelingen zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

- 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Brikkegebouw Boschstraat Maastricht' (LievenseCSO, rapportnummer 7B019.RAP001.SS.JW, d.d. 04.05.2017, separate bijlage 3);
- 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Brikkegebouw Boschstraat Maastricht' (LievenseCSO, rapportnummer 7B019.RAP02.SS, d.d. 05.05.2017, separate bijlage 4).

De twee onderzoeken zijn respectievelijk uitgevoerd voor het Brikkegebouw en bijbehorend braakliggend terrein en voor een terreindeel waar in het kader van herinrichting kabels en leidingen zullen worden aangelegd. Dit laatstgenoemde terreindeel ligt slechts gedeeltelijk binnen de begrenzing van de projectafwijklingsbesluit. De resultaten zijn on het onderstaande beknopt weergegeven.

Deelgebied I: Brikkegebouw c.a.

De belangrijkste bevindingen van het onderzoek zijn als volgt.

Bodem

- de bodem bevat veel bodemvreemde bestanddelen die qua omvang en aard sterk kunnen variëren;



- bodemvreemde bestanddelen kunnen worden aangetroffen tot een minimale diepte van 6 m-mv;
- de zandlaag onder het asfalt/betonverharding, rondom het Brikkegebouw, is niet verontreinigd en voldoet indicatief aan klasse AW2000 (achtergrondwaarde);
- de overige bodemlagen zijn maximaal licht verontreinigd met zware metalen en/of PAK en voldoen indicatief minimaal aan klasse Industrie;
- de vastgestelde bodemkwaliteit passen binnen het te verwachten bodemkwaliteit zoals deze is beschreven voor dit deelgebied in de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maastricht.

Grondwater

- het grondwater is licht verontreinigd.

Asbest

- de bodem en/of bodemvreemde lagen zijn niet asbesthoudend.

Geconcludeerd kan worden dat de aangetroffen gehalten in het bodem- en asbestonderzoek geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie. Bij toekomstige werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met Basisklasse.

Deelgebied II: zone kabels en leidingen

De belangrijkste bevindingen van het onderzoek zijn als volgt.

Bodem

- de bodem bevat veel bodemvreemde bijmengingen die qua aard en samenstelling sterk kunnen variëren;
- bodemvreemde materialen worden in het hele boortraject, tot 1,0 m-mv, aangetroffen;
- de grond onder het (fiets)pad bestaat tot 0,60 m-mv uit puin en is daarmee geen bodem; daaronder bevindt zich tot afwisselende diepte zand.
- lokaal (boring H02) is een sterke verontreiniging met PAK en een lichte verontreiniging met lood vastgesteld. Het gemiddelde gehalte aan PAK in de betreffende bodemlaag is lager dan de interventiewaarde;
- in de rest van het onderzoeksgebied zijn maximaal licht verhoogde gehalten met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie vastgesteld;
- de verontreinigingen zijn gerelateerd aan de aangetroffen bijmengingen en passen binnen het historisch gebruik van de locatie;
- de vastgestelde bodemkwaliteit is in lijn met de op basis van de Bodemkwaliteitskaart te verwachten milieuhygiënische bodemkwaliteit;
- de grond onder de funderingslaag van het (fiets)pad is volgens het Besluit Bodemkwaliteit Niet Toepasbaar op basis van het vastgestelde gehalte minerale olie;
- in de groenstrook voldoet de bodem aan de klasse Industrie, het zand onder het asfalt ten oosten van het Brikkegebouw voldoet indicatief aan klasse AW2000.

Grondwater

- het grondwater is licht verontreinigd.

Asbest

- de bodem en/of bodemvreemde lagen zijn niet asbesthoudend.

Asfalt

- het asfalt is niet teerhoudend.
- de totale omvang van het aanwezige asfaltdek binnen de onderzoekslocatie wordt geschat op 170 m³ (ca. 425 ton).



Grond die bij de geplande werkzaamheden onder het fietspad vrijkomt kan niet elders toegepast worden maar dient naar een erkend verwerker afgevoerd te worden. In het kader van de herontwikkeling is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Resumerend kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorliggende planontwikkeling.

Naast de bodemonderzoeken heeft ook een asbestinventarisatie van het gebouw plaatsgevonden. (BGG, Asbestinventarisatie Brikkengebouw, Boschstraat Maastricht, projectnummer 15-1590, d.d. 03.12.2015, separate bijlage 10). Op basis van deze rapportage kunnen de daarin beschreven asbesttoepassingen worden gesaneerd en kan het pand worden gerenoveerd, rekening houdend met eventueel in dit rapport vermelde beperkingen, uitsluitingen en/of vermoedens. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de bijlage.

2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen 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 geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Door Bureau Geluid is het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Brikkengebouw', rapportnummer 20174063, d.d. 02.11.2017, separate bijlage 2) uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten hiervan kort weergegeven.

Doel onderzoek

In het Brikkengebouw zal een koffiebranderij en theepakkerij in gebruik worden genomen met onder andere een productieruimte voor koffie en thee, kantoorruimten, een expeditie alsmede inpak- en sorteerruimten. Daarnaast wordt een winkel voorzien met daarin een kleine horecaruimte in de vorm van een lunchroom met buitenterras. Het concept van de lunchroom met winkel is vergelijkbaar met de lunchrooms van Blanche Dael op andere locaties in Maastricht. Het zijn kleine horecabedrijven, zonder muziek als voorgrondfunctie en enkel geopend tijdens de openingstijden van de winkel. Rondom het Brikkengebouw zijn diverse ontwikkelingen gepland waaronder woningbouw. Het is mogelijk dat vanuit de inrichting van Blanche Dael (bedrijfsactiviteiten, laden en lossen van vrachtwagens en verkeersaantrekkende werking) een geluidbelasting naar de woonomgeving ontstaat. Het doel van dit onderzoek is om de geluidbelasting vanwege de toekomstige activiteiten te prognosticeren en de noodzakelijke geluidsisolerende materialen te dimensioneren waarmee voor wat betreft deze voorziening voldaan kan worden aan de normstelling voor geluid zoals deze van toepassing is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de milieuwetgeving.

Resultaten

Toets ruimtelijke ordening (effect op toekomstige woningen)

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij woningen van derden bedraagt ten hoogste 42/42/31 dB(A) in respectievelijk de dag (07.00-19.00)-, avond (19.00-23.00)- en nachtperiode (23.00-07.00). Aansluitend bij de beoordelingssystematiek wordt bij woningen van derden voldaan



aan de streefwaarde voor geluid van ten hoogst 50 dB(A) in de dagperiode (07.00-19.00 uur), 45 dB(A) in de avondperiode (19.00-23.00 uur) en 40 dB(A) in de nachtperiode (19.00-23.00 uur).

De maximale geluidbelasting bij woningen van derden bedraagt ten hoogste 75/60/31 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan de normstelling voor geluid van maximaal 65 dB(A) in de avondperiode (19.00-23.00 uur) en 60 dB(A) in de nachtperiode (23.00- 07.00 uur). In de dagperiode (07.00-19.00 uur) wordt een waarde berekend (tot 75 dB(A)) welke hoger ligt dan de toetsingswaarde van 70 dB(A) in het kader van de ruimtelijke ordening. Deze waarde wordt bepaald door het manoeuvreren en wegrijden van de vrachtwagen op het achterterrein, bij de geplande woningen gelegen naast het achterterrein. In het Activiteitenbesluit zijn de maximale geluidniveaus als gevolg van laden en lossen in de dagperiode uitgesloten van toetsing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter aanvullend gekeken naar de mogelijkheid om de maximale geluidniveaus te verminderen.

De in het rapport genoemde mogelijkheden en afwegingen met betrekking tot maatregelen bij de bron, maatregelen in de overdrachtssfeer of organisatorische maatregelen geven het bevoegd gezag mogelijkheden te motiveren waarom de optredende maximale niveaus in deze situatie toelaatbaar worden geacht. Daarbij kan in elk geval worden aangegeven dat:

- bij de toetsing in het kader van het Activiteitenbesluit zijn piekgeluiden in de dagperiode reeds van toetsing uitgezonderd;
- een goed woon- en leefklimaat zal hier door enkele vervoersbewegingen in de dagperiode van vrachtwagens redelijkerwijs niet in hoge mate verstoord worden omdat het reeds bestaande verkeerslawaai vanaf de Frontensingel eveneens maximale niveaus oplevert.

Bevoegd gezag

De gemeente Maastricht heeft als bevoegd gezag inzake de geluidbelasting de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning gekoppeld:

1. De geluidbelasting LA(max) als gevolg van het laden en lossen van vrachtwagens en het manoeuvreren en wegrijden mag in de dagperiode van 07.00 tot 19.00 uur maximaal 75 dB(A) bedragen ter plaatse van de gevel van woningen van derden;
2. Teneinde de geluidbelasting als gevolg van het laden en lossen zo veel mogelijk te beperken dienen tevens aan de navolgende voorwaarden te worden voldaan:
 - het aantal vrachtwagens dat komt laden en lossen en manoeuvreren en rijden op het terrein mag niet meer dan twee per dag bedragen;
 - de vrachtwagens zijn uitsluitend in de dagperiode in de periode van 09.00 tot 19.00 uur toegelaten;
 - het laaddok dient zodanig te worden gebruikt dat de achterzijde van de vrachtwagen het dok inrijdt, zodanig dat het geluid van het laden en lossen in pandig wordt gehouden.

Het aspect indirecte hinder en de verkeersaantrekkende werking vormt door deze bepalingen geen belemmering voor de ruimtelijke inpassing en de milieumeldingsprocedure. Resumerend vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

2.5.3 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent drie 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), het groepsrisico (GR) en het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een



calamiteit met een gevaarlijke stof. Als grenswaarde voor kwetsbare objecten ofwel richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten geldt een PR van 1 op 1 miljoen (10^{-6}). Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek, waarbij het aantal potentiële slachtoffers binnen het invloedsgebied (N) wordt uitgezet tegen het jaarlijkse risico op een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen (F). Het groepsrisico kent geen harde norm, maar hiervoor geldt een verantwoordingsplicht. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied aan weerszijde van bepaalde spoor-, water- of wegtracés waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Binnen deze zone dient nader gemotiveerd te worden waarom een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object op deze locatie wordt toegestaan.

Wet- en regelgeving

Het voor externe veiligheid relevante toetsingskader is opgenomen in de volgende besluiten en regelingen:

- transport over weg, water en spoor: Besluit externe veiligheid Transportroutes (Bevt) en Regeling Basisnet;
- transport via buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb);
- risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Analyse projectlocatie

1. Transport van gevaarlijke stoffen

Spoor

In de omgeving van de projectlocatie liggen twee spoorlijnen: een havenspoorlijn en de spoorlijn Maastricht - Lutterade (opgenomen in de Regeling basisnet, bijlage II).

Plaatsgebonden risico

Uit de Marktverwachting 2020 van ProRail blijkt dat over de havenspoorlijn geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Tevens kent het Basisnet Spoor geen risicoplaafond voor deze spoorlijn. Sporadisch vervoer is niet uitgesloten, maar de spoorlijn is geen relevante risicobron. Ook de spoorlijn Maastricht-Lutterade (Geleen) heeft geen 10^{-6} -contour.

Groepsrisico

De spoorlijn Maastricht - Lutterade ligt op ongeveer 1.150 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied van de spoorlijn is ruim een kilometer. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van brandbaar gas (ruim 300 meter). Reeds bekend is dat het groepsrisico in de huidige situatie de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Omdat brandbaar gas maatgevend is voor de hoogte van het groepsrisico zullen de geprojecteerde ontwikkelingen geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. De uitgangssituatie zal niet verschillen met de toekomstige situatie. Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde is groepsrisicoverantwoording niet verplicht.

Wegen

Rijkswegen

Over gedeelten van de autosnelweg A2 en A79 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ter hoogte van de oostelijke grens van het plangebied is deze lijn onderbroken (ter plaatse van de N2) omdat de N2 geen rijksweg betreft. Over de N2 kan aanvullend worden aangegeven dat hierop geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De autosnelweg A79 is op 3.180 meter van de projectlocatie gelegen. De A2 is gelegen op 1.850 meter van de projectlocatie. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied (1.500 meter) van beide rijkswegen. De projectlocatie ligt ver buiten het



plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Een verdere beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk voor dit onderdeel.

Provinciale wegen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen is geen risicoplafond vastgelegd in het Basisnet. Uit berekeningen van de provincie blijkt dat over de provinciale wegen N278 en N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar dat dit dusdanig beperkt is dat de wegen geen plaatsgebonden risicocontour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Beide genoemde wegen liggen op minimaal 2 kilometer van de uiterste grens van de projectlocatie en zijn hierop niet van invloed.

Gemeentelijke wegen

De gemeente Maastricht beschikt over een routing vervoer gevaarlijke stoffen. Gezien het beperkt aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorradat wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. Op de Noorderbrug vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De gemeentelijke wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt hebben geen plaatsgebonden risicocontour. Er is derhalve geen knelpunt inzake het plaatsgebonden risico. Voor het aspect groepsrisico is de afstand vanaf een weg waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt tot aan nieuwe kwetsbare objecten relevant. De projectlocatie is gelegen op circa 340 meter van de Noorderbrug en ligt derhalve binnen het invloedsgebied (1.500 meter). Voor de groepsrisicoverantwoording wordt verwezen naar het kopje 'Groepsrisicoverantwoording' in deze paragraaf.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen, al dan niet met een externe veiligheidsrisico. De omvang van het invloedsgebied van deze leidingen verschilt per leiding(deel). Dit is onder meer afhankelijk van de druk in de leiding en de diameter. In de directe omgeving van de projectlocatie ligt één hogedruk aardgastransportleiding met een PR 10^{-6} -contour. Het betreft de leiding Z-500-15 met (voor dit deel) een invloedsgebied van 95 meter. De 100%- letaalgrens ligt op 50 meter. Deze leiding is gelegen op circa 5 meter van de grens van de projectlocatie. Let wel: de kortste afstand van de leiding tot aan het Brikkengebouw bedraagt circa 30 meter. Aangezien in de zone tussen de gasleiding en het gebouw geen verblijfsfuncties worden gerealiseerd, dient hiervan te worden uitgegaan. De PR 10^{-6} -contour is gelegen op de leiding, waardoor er geen risico is ten aanzien van plaatsgebonden risico. Verder geldt voor alle hogedruk aardgastransportleidingen een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding waar geen objecten zijn toegestaan. Deze strook valt niet binnen de projectlocatie.

Gelet op de ligging van de projectlocatie binnen het invloedsgebied van deze leiding is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk (zie verder onder 'Groepsrisicoverantwoording').

Water

Uit de Regeling basisnet, bijlage III blijkt dat de Maas en het Julianakanaal geen PR 10^{-6} -contour hebben die buiten de oever ligt. Plaatsgebonden risico van de Maas of het Julianakanaal vormt geen knelpunt.

In de Regeling basisnet is voor vaarwegen geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) opgenomen. Voor binnenwateren geldt dat de aan- of afwezigheid van een plasbrandaandachtsgebied is gekoppeld aan de aan- of afwezigheid van de zogenaamde vrijwaringszone langs het water. De vrijwaringszone is geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voor de Maas en het Julianakanaal geldt een vrijwaringszone van 25 meter (op basis van CEMT-klasse IV, V of VI). De vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de vaarweg. De ontwikkeling vindt derhalve niet plaats binnen de genoemde vrijwaringszone.

De Maas is op circa 550 meter van de projectlocatie gelegen. Het Julianakanaal is op ruim 1.800 meter gelegen. Het invloedsgebied van de Maas en het Julianakanaal bedraagt 1.000 meter. Alleen



de Maas is daarmee een relevante risicobron voor het plangebied. Groepsrisicoberekening is alleen relevant wanneer de bevolkingsdichtheid in de directe omgeving hoger is dan 1500 pers/ha. dubbelzijdig of 2250 pers./ha. enkelzijdig. Een gemiddelde drukke stadswijk heeft een personendichtheid van ongeveer 120 personen per hectare en een gemiddeld bedrijventerrein 40 personen per hectare. Deze aantallen worden in deze situatie niet gehaald. Het groepsrisico van de Maas wordt dus geheel kwalitatief beschouwd en verantwoord (zie verder onder 'Groepsrisicoverantwoording').

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Het gaat hier om LPG-tankstations en overige risicovolle inrichtingen.

Op ruim 250 meter van de projectlocatie is een LPG-tankstation gelegen (Frontensingel). Het LPG-tankstation heeft een gelimiteerde doorzet LPG van 499 m³ per jaar. Het bedrijf heeft een maximale PR 10⁻⁶-contour van 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Deze contour ligt ver buiten de projectlocatie. Plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation bedraagt 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt en de ondergrondse tank. De projectlocatie valt ook buiten deze zone.

Voorts is de projectlocatie volgens de Risicokaart Limburg niet gelegen binnen de invloedsfeer van andere risicovolle inrichtingen.

Groepsrisicoverantwoording

De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas en de gemeentelijke weg Noorderbrug alsmede de hogedrukgasleiding Z-500-15. Omdat sprake is van toename van het aantal langdurig aanwezigen is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Beleidskader gemeente Maastricht (groepsrisicoverantwoording)

De gemeente Maastricht werkt met de Beleidsvisie externe veiligheid. In deze visie zijn de ambities en aanpak van de gemeente met betrekking tot het thema externe veiligheid opgenomen. De beleidsvisie richt zich op drie pijlers, te weten inzicht, keuzes maken en samenwerking. Het hoofddoel van de visie is het vastleggen hoe de gemeente Maastricht wil omgaan met externe veiligheid. Hierbij geldt voor afzonderlijke risicobronnen een separaat kader. Voor de verantwoording van het groepsrisico kent de gemeente Maastricht drie verschillende verantwoordingsniveaus. Hierbij verschilt de zone-indeling per risicobron. Per zone is in het beleid opgenomen welke aspecten beschouwd moeten worden en met welke diepgang dit moet gebeuren. Zone 1 kent daarbij de zwaarste verantwoordingsplicht, zone 3 de lichtste:

	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 ⁻⁸ contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10 ⁻⁶ contour	PR 10 ⁻⁸ contour	1% letaliteitscontour

Bron: Beleidsnota externe veiligheid, gemeente Maastricht

Voor de hogedrukgasleiding (Z-500-15 op 5 meter van de grens van de projectlocatie en op 30 meter van het Brikkengebouw) geldt in principe verantwoording 'zone 2'. Door LieveenseCSO is de rapportage 'Maison Blanche Dael externe veiligheid' opgesteld als basis geldt voor de groepsrisicoverantwoording (rapportnummer SLM03847, separate bijlage 9a).



In de berekening in het kader van het thans geldende bestemmingsplan 'Sphinx' is bepaald dat binnen het invloedsgebied van de transportleiding waarbinnen het Brikkengebouw is gelegen, overdag 1.420 en 's-nachts 1.230 personen verblijven. De locatie van het Brikkengebouw is volledig gelegen binnen de 100% letaliteitsgrens van de buisleiding. In die situatie is voor het Brikkengebouw aangenomen dat daarin woningen worden ontwikkeld; hierin zouden 50 appartementen worden gerealiseerd. Uitgaande van een bezetting van 2,4 personen per woning met een gemiddelde aanwezigheid van 70% overdag (08.00 – 18.30 uur), betekent dit een aanwezigheid van 84 personen overdag en 120 personen in de nachtperiode (18.30 – 08.00 uur). Uitgaande van de bezetting van de verschillende functies, zoals ook vertaald in de parkeerbalans, betekent dit dat er overdag 93 personen aanwezig zijn en in de nachtperiode maximaal 81. De gemiddelde personendichtheid per etmaal zal met de huidige invulling ten opzichte van de berekende situatie voor het bestemmingsplan Sphinx niet toenemen. De resultaten van de separaat uitgevoerde groepsrisicoberekening (separate bijlage 9b) tonen aan dat de planvorming een lichte afname van de hoogte van het groepsrisico tot gevolg heeft. In de rapportage worden voorts ruimtelijke en objectgerichte veiligheidsmaatregelen benoemd alsmede zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en risicocommunicatie.

Door Windmill is het onderzoek 'Maison Blanche Dael, externe veiligheid buisleidingen', opgesteld (rapportnummer WND505-001-CAR v2, separate bijlage 9b). Hierin is een CAR-berekening uitgevoerd om het groepsrisico te bepalen. Zowel de huidige (maximaal planologische) als de toekomstige situatie is berekend. Uit de berekening volgt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van buisleiding Z-500-15-deel-1 is gelegen. Het plangebied ligt wel zowel binnen de 100% als de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van deze buisleiding, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico blijkt dat door de gewijzigde personen aantallen binnen het plangebied sprake is van een geringe afname van de hoogte van het groepsrisico. Zowel in de huidige (maximaal planologische) als in de toekomstige situatie ligt het groepsrisico lager dan de oriëntatiewaarde. Verwezen wordt naar de genoemde separate bijlagen 9a en 9b.

Voor het aspect wegen (de Noorderbrug op 340 meter) geldt in principe de verantwoording van 'zone 3' (lichtste categorie). Ook voor de vaarweg (de Maas op 550 meter) en geldt in principe de verantwoording van 'zone 3'. Verantwoordingsniveau 3 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).

Zowel voor de situatie langs de Maas geldt derhalve verantwoordingsniveau 3a. Deze verantwoording is onderstaand opgenomen.

Verantwoording - verantwoordingsniveau 3a (Maas)

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.

Advies Brandweer

Tenslotte is advies ingewonnen bij de brandweer. Dit advies is opgenomen in separate bijlage 9c. De brandweer adviseert ten aanzien van bestrijdbaarheid, de bereikbaarheid en de zelfredzaamheid. Eén van de beheersmaatregelen die de brandweer oppert is het toepassen van brandwerende beglazing (kwaliteit EI30). Deze maatregel resulteert in een verlaging van de hittestraling in het gebouw. In de notitie van LievenseCSO is aangegeven dat de monumentale gebouwschil van het Brikkengebouw gehandhaafd blijft. Daarbij is aangegeven dat gezien de hoge kosten van het verbeteren van de weerbaarheid van een constructie tegen een incident (fakkelbrand) en de onduidelijke effecten van de maatregelen deze bouwkundige veiligheidsmaatregelen niet realistisch worden geacht. Deze redenering is in lijn met de Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht (2012). Gezien de ontwikkeling in een bestaand monumentaal pand plaatsvindt, de hoogte van het groepsrisico afneemt als gevolg van de planontwikkeling en diverse overige maatregelen mogelijk zijn om de effecten te beheersen en de zelfredzaamheid te vergroten, kan bij de ruimtelijke besluitvorming dan ook gemotiveerd worden afgeweken van het brandweeradvies waarbij het toepassen van brandwerende beglazing (kwaliteit EI30) niet juridisch wordt afgedwongen.

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

2.5.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Sinds 15 november 2007 is het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

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 de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt tussen 25 en 30 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³. In de huidige situatie is geen sprake van overschrijding van concentraties luchtverontreiniging.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer is het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. Dergelijke plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 4 van het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” is een ministeriële regeling van kracht geworden (“Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”). In deze regeling wordt een aantal ontwikkelingen genoemd die in elk geval als “niet in betekenende mate” kunnen worden aangemerkt. Voor de in de regeling benoemde ontwikkelingen hoeft ten behoeve van een planrealisatie geen luchtkwaliteitsberekening meer te hoeven worden uitgevoerd. De realisatie van voorliggend plan komt niet overeen met een van de aangewezen categorieën in het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en is dus niet zonder meer “niet in betekenende mate”. Dit betekent dat ten behoeve van de planvorming alsnog een toetsing aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen dient plaats te vinden. Er dient te worden aangetoond dat na de realisatie van het plan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer gerespecteerd worden of er dient inzichtelijk te worden gemaakt dat de bijdrage aan de verontreiniging van de lokale luchtkwaliteit minder dan 3% van de grenswaarde bedraagt.

Met behulp van de NIBM-tool (versie: 29 mei 2017) is de maximale toename van fijnstof en stikstofdioxide bepaald door de verkeersaantrekkende werking vanwege de planontwikkeling van Maison Blanche Dael. Voordat met deze tool gewerkt kan worden dient eerst de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie(s) te worden bepaald. Omdat bij deze



planontwikkeling sprake is van meerdere functies met een diverse verkeersaantrekkende werking is deze als volgt opgesplitst (op basis van de beschikbare functies in de rekentool):

- circa 60% van het totale oppervlakte wordt benut voor industrie/productie en opslag;
- ruim 20% is bijeenkomstruimte (vgl. met functie 'dansstudio' in rekentool);
- een kleine 20% bestaat uit horecafuncties (vgl. met functie 'discotheek' in rekentool).

Er is steeds per functie uitgegaan van het piekmoment, dus het maximaal aantal motorvoertuigen op het drukste moment van de dag/week. Daarnaast is uitgegaan van een volledig nieuwe planontwikkeling waarbij dus geen vergelijking is gemaakt met de verkeersaantrekkende werking van de bestaande functies op de projectlocatie. Deze bovengenoemde functie-indeling leidt tot de volgende verkeersgeneratie (motorvoertuigen per etmaal in het centrum van Maastricht, rekentool 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW', 2017):

- categorie industrie/productie : 198 mvt/etm.
- categorie bijeenkomst : 51 mvt/etm.
- categorie horeca : 85 mvt/etm.
- +
- Totaal : 334 mvt/etm.

De totale verkeersaantrekkende werking van 334 mvt/etm is ingevoerd in de NIBM-rekentool 2017. Daarbij is gerekend met 20% vrachtverkeer. Dit leidt tot het volgende resultaat:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		334
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,95
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Deze berekening heeft alleen betrekking op de luchtkwaliteit als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting. Voor de luchtkwaliteit als gevolg van de activiteiten van Blanche Dael wordt verwezen naar de subparagraaf 2.5.5 'Geurhinder'.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit ten aanzien van verkeer van en naar de inrichting op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

2.5.5 Geurhinder

Als gevolg van dit plan zal onder meer een koffiebranderij worden gevestigd op de projectlocatie. In de directe omgeving van deze locatie zijn geurgevoelige functies en bestemmingen geprojecteerd. Voorkomen dient te worden dat deze functies en bestemmingen onaanvaardbare geurhinder zullen ondervinden van de activiteiten van de koffiebranderij. Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven- en milieuzonering (2009) valt een koffiebranderij in principe onder milieucategorie 5.1 met een richtafstand van 500 meter vanwege geurhinder. In de praktijk kan de bedrijfsvoering zodanig anders zijn dat hier gemotiveerd van kan worden afgeweken. Om dit te kunnen beoordelen en onderbouwen dient een geuronderzoek te plaats te vinden.



De gemeente Maastricht heeft in de Structuurvisie een eigen lokaal geurbeleid vastgelegd. Hierin staat dat er geen toename mag zijn van het aantal geurgehinderden. Voor het toetsingskader voor geur kan verder aansluiting worden gezocht bij de Bijzondere Regeling B7 - Koffiebranderijen (verder: BR). Deze regeling was opgenomen in de Nederlandse Emissierichtlijn lucht (NeR). Sinds de NeR per 1 januari 2016 is vervallen, geldt de BR als informatiedocument. In de BR zijn de resultaten van het brancheonderzoek geur voor koffiebranderijen samengevat. De regeling bevat emissiefactoren in geureenheden per ton ongebrande bonen voor een aantal geurrelevante procesonderdelen, waarmee de geuremissie kan worden gekwantificeerd.

Door Witteveen en Bos is het 'Geuronderzoek nieuwe locatie inpassing Maison Blanche Dael' uitgevoerd (rapportnummer 101995/17-017.801, d.d. 28.11.2017, separate bijlage 5). Onderstaand zijn de conclusies in kort bestek aangegeven. Met behulp van de kentallen uit de BR is de te verwachten geuremissie van Maison Blanche Dael berekend. Op de locatie wordt niet gemalen, waardoor maalgassen geen geurbron vormen. Er vindt geuremissie plaats als gevolg van de branders en de koelers. De aangevraagde productiecapaciteit is 360 ton ruwe bonen per jaar, wat resulteert in 300 ton gebrande bonen per jaar. Voor de beoogde situatie wordt uitgegaan van de inzet van twee branders en twee koelers.

Uit de berekeningen volgt dat de geurbelasting in de omgeving van Maison Blanche Dael in de aangevraagde situatie voldoet aan het beoordelingskader. Geconcludeerd wordt dat:

- de geurbelasting in de omgeving van Blanche Dael relatief gering is;
- de geurbelasting in de omgeving van Blanche Dael overal voldoet aan het voorgestelde beoordelingskader;
- Maison Blanche Dael geurbeperkende maatregelen heeft getroffen die beschouwd worden als BBT (zijnde toepassing van katalytische naverbranding van de branderemissies en emissiepuntverhoging middels schoorstenen van 27 meter).

Er is sprake van een aanvaardbaar geurniveau, waardoor geen sprake is van toename van het aantal geurgehinderden. Op basis van de voorschriften aangaande geurhinder in artikel 2, lid 7a en artikel 3 lid 140 Activiteitenbesluit is voorliggend onderzoek uitgevoerd. Er kan worden voldaan aan de gestelde eisen. De realisering van de koffiebranderij op deze locatie is derhalve aanvaardbaar.

2.6 Water

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

Waterschap Limburg

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Het voorliggende projectafwijkingbesluit voorziet in een nieuwe initiatief, dat gedeeltelijk in bestaande bebouwing plaatsvindt, maar wel op een terrein dat volledig verhard is. Er is derhalve geen sprake van een toename van verharding.



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

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

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater.

In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 35 mm in 45 minuten. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

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

Water in relatie tot het provinciaal waterbeleid

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke



natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water). De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurparels, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor het voorliggende bouwplan zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

Water in relatie tot de Legger en Keur van Waterschap Limburg

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen het beheergebied van het Waterschap Limburg. De legger en de Keur van het Waterschap zijn leidend bij de borging van waterbelangen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.

Legger en Keur

Op de legger van het waterschap is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de Keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is. Binnen de projectlocatie is geen waterloop gelegen die in beheer is bij het waterschap.

De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

Projectlocatie

Oppervlaktewater

Op de projectlocatie en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het Sphinxterrein (op aanzienlijke afstand van de projectlocatie) zijn het Bassin en de Maas gelegen. De Maas heeft echter geen invloed op de projectlocatie.

Hemel- en afvalwater

In het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Sphinx' is het hemel- en afvalwaterafvoer integraal voor het gehele te herontwikkelen gebied bekeken. Voor het stedelijke gebied rondom de voormalige Sphinxlocatie ligt afwatering op de bestaande waterstructuren voor de hand. In de Boschstraat is een aansluitmogelijkheid richting Bassin aanwezig en in de Frontensingel richting Lage Fronten. Door de intensieve bebouwing en parkeerkelders is het aanleggen van hemelwaterafvoeren moeilijk te realiseren. Daarnaast is in het Waterplan van de gemeente Maastricht vastgesteld dat regenwater zoveel mogelijk binnen het neerslaggebied vast moet worden gehouden door te bergen dan wel te infiltreren. Door de aanwezigheid van een grindlaag op een diepte van ca. 5 meter beneden maaiveld is het in principe mogelijk het regenwater te infiltreren. De regenwaterafvoer bestaat dan uit meerdere kleine onafhankelijke rioolstelsels die elk via een centrale schacht (infiltratieputten) het regenwater direct afvoeren naar de grindlaag waar het verder infiltreert in de bodem. Bij infiltratie dient sprake te zijn van een berging c.q. overstort voor hevige regelval. Gelet op de gefaseerde uitvoering van het project zal per fase een nadere afweging worden gemaakt over welk systeem zowel praktisch als qua waterbeheer het beste is toe te passen. Dit mede in relatie tot de plannen bij het aangrenzende project Nutsbedrijven. Een uitgebalanceerde combinatie tussen lozen op het oppervlaktewater en infiltratie is het meest waarschijnlijk. Mocht gekozen worden voor volledige afvoer naar het oppervlaktewater (Bassin) dan leidt dit voor het gehele Sphinxgebied tot een stijging van circa 16 cm bij een T=25 en circa 20 cm bij een T=100. Voor de voorliggende projectlocatie geldt dat het



plan voor de helft wordt uitgevoerd in de bestaande oudbouw van het Brikkengebouw. Het nieuwbouwgedeelte wordt daaraan vastgebouwd. Welke vorm van hemelwaterafvoer hier gaat plaatsvinden zal moeten worden afgestemd met de gemeente.

2.7 Archeologie

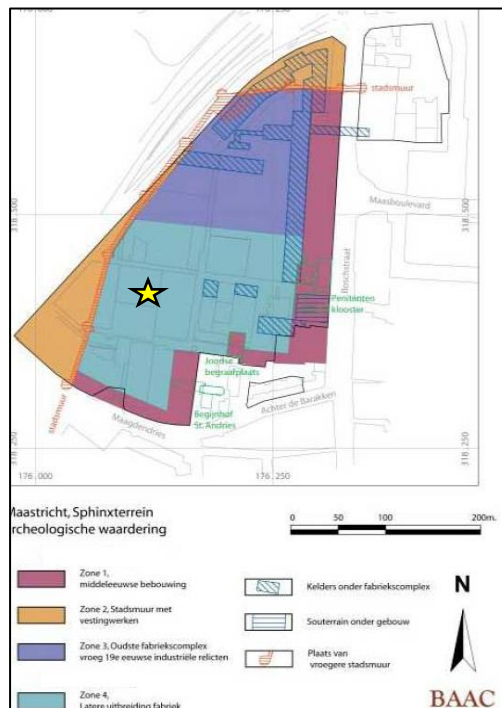
De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, op 01.12.07 in werking getreden) is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" (zie ook paragraaf 2.4) in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden.

Projectlocatie

De voorliggende projectlocatie is, zoals aangegeven in de beschrijving van het Maastrichts Planologisch Erfgoed in paragraaf 2.4, gelegen in 'archeologische zone b' en overschrijdt tevens de minimale verstoringsdiepte en de ondergrens van 250 m². Archeologisch onderzoek is derhalve in principe noodzakelijk. In het recente verleden heeft reeds een aantal archeologische onderzoeken plaatsgevonden voor het gehele Sphinxterrein, te weten:

- een 'Cultuurhistorisch en archeologisch vooronderzoek Sphinxterrein', (BAAC, rapportnummer 05.171, d.d. november 2005, separate bijlage 6) en
- onderzoek 'Sphinxterrein - Fase, Inventariserend veldonderzoek met doorstart naar opgraving' (BAAC, rapportnummer A-08.0074, d.d. februari 2009, separate bijlage 7).

In het vooronderzoek is het gehele Sphinxterrein verdeeld in vier deelgebieden: middeleeuwse bebouwing (1), stadsmuur met vestingwerken (2), oudste fabriekscomplex Petrus Regout (3) en latere uitbreiding fabriek (4) (indeling van oudste naar jongste mogelijke overblijfselen).



Uit het vooronderzoek is gebleken dat de projectlocatie deel uitmaakt van het deelgebied 'latere uitbreidingen fabriek' (lichtblauwe zone). In deze zone hebben gebouwen gestaan die samenhangen met militaire activiteit in de omgeving. Er wordt vermeld dat hier diverse gebouwen hebben gestaan met een militaire functie uit de 18^{de} en 19^{de} eeuw. Het gaat vermoedelijk merendeels om opslaggebouwen zoals een kruitmazijn, opslagruimtes voor genie, een militaire bergplaats en een artillerieloods. De vrijwel continue stroom aan, vaak grootschalige, verbouwingen en veranderingen van het fabrieksterrein heeft ongetwijfeld aantasting van de oudere resten met zich mee gebracht. Dit geldt met name voor de diepere kelders en funderingen. Helaas is over de gebouwen uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw en het begin van de 20^{ste} eeuw zeer onvolledige informatie beschikbaar als het gaat om de aanwezigheid van kelders en de aard van de gebruikte funderingen.



Het inventariserend veldonderzoek heeft in 2008 plaatsgevonden door middel van het graven van proefsleuven (IVO-P). Aansluitend op het proefsleuvenonderzoek is een beperkte opgraving uitgevoerd. De voor het onderzoek gemaakte werkputten zijn gelegen in de delen van het onderzoeksgebied met de hoogste verwachtingswaarde. Deze locaties zijn alle niet in de nabijheid van de projectlocatie gelegen. Uit het proefonderzoek en daaruit voorkomende beperkte opgraving blijkt dat in het onderzoeksgebied archeologische resten aanwezig zijn uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. De werkwijze bij de sloop van gebouwen in de loop der tijd heeft er echter toe geresulteerd dat de niet onderzochte delen compleet zijn verstoord. Gebleken is dat de verstoringen die veroorzaakt zijn door bouwactiviteiten van de Sphinxfabrieken maar beperkt schade hebben aangericht aan het bodemarchief.

Archeologie vormt geen belemmering voor de voorliggende planontwikkeling.

2.8 Flora en fauna

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' (zie ook paragraaf 2.1). Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: 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.

Projectlocatie

Door Ecolybrum is het 'Natuurwaarden Sphinx-Noord en mitigatiemaatregelen beschermde soorten' (rapportnummer 16-094-DR, d.d. 01.08.2017, separate bijlage 8) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd voor de gebouwen en gebouwcomplexen die op korte termijn zullen worden (her)ontwikkeld op het Sphinxterrein. Eén van deze gebouwen is het Brikkengebouw. Er heeft reeds ecologisch onderzoek plaatsgevonden in 2014. Dit onderzoek vormt de basis voor het nu verrichte onderzoek. Uit het onderzoek van 2014 blijkt dat er diverse beschermde natuurwaarden aangetroffen zijn en/of gebruik maken van het terrein en de gebouwen. De aangetroffen soorten broedvogels betreffen geen soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Echter geldt hier wel de nazorg voor deze soorten, als blijkt dat er onvoldoende broedplaatsen aanwezig blijven op en rond de directe omgeving van het terrein.

In en rond het Brikkengebouw zijn geen beschermde soorten waargenomen. Deze zijn wel in en rond het Eiffelgebouw waargenomen. Het gaat daarbij met name om vleermuizen en torenvalken. Omdat het Eiffelgebouw thans wordt gerenoveerd zijn tegen de muren van het Brikkengebouw enkele tijdelijke vleermuiskasten en twee torenvalkkasten gemonteerd. Na gereedkomen van het Eiffelgebouw worden daar nieuwe permanente vleermuisvoorzieningen gerealiseerd. Daarna kunnen de tijdelijke vleermuiskasten aan het Brikkengebouw worden verwijderd. De aan het Brikkengebouw gemonteerde torenvalkkasten mogen niet worden verwijderd. Deze kunnen, indien deze een belemmering vormen bij de herindeling van het pand, eventueel worden verplaatst naar andere delen van het Brikkengebouw. Dit dient dan wel onder ecologische begeleiding/advies plaats te vinden.

Gelet op het bovenstaande vormt flora en fauna geen belemmering voor de herontwikkeling van het Brikkengebouw.



2.9 Overige milieuaspecten

Lichthinder

Het plan betreft geen toevoeging van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het plan betreft geen toevoeging van trillingsgevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

2.10 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Gebiedskwaliteiten

De herontwikkeling van het Brikkengebouw betekent het herstel van een monumentaal industrieel gebouw in de setting van een voormalig fabrieksterrein dat van grote betekenis is geweest voor de Maastrichtse maakindustrie. De ontwikkeling van dit gebouw is een onderdeel van meer (her)ontwikkelingen van industrieel erfgoed op deze Sphinxlocatie (zoals de gebouwen Mouleurs, Belgen en Eiffel). Het Brikkengebouw wordt volledig hergebruikt, waarbij de bestaande kelder intact wordt gelaten, en wordt aangevuld met een nieuw bedrijfsgebouw. Bij de architectonische uitwerking is nadrukkelijk rekening gehouden met de historische achtergrond en met de uitgangspunten die vanuit het cultuurhistorisch onderzoek zijn meegegeven. De ontwikkeling van het Brikkengebouw past uitstekend binnen het laten herleven van de Maastrichtse industriële historie.

Functie

De gemengde functies die in het gebouw na (ver)bouw worden uitgevoerd vormen een goede mix van activiteiten voor verschillende doelgroepen. Dit zorgt ook voor multifunctioneel gebruik van het gebouw gedurende de verschillende dagdelen en dagen van de week. Koffie- en theeliefhebbers, winkelend publiek, toeristen (workshops) en cultuurliefhebbers (expositieruimten) en uiteraard de medewerkers van Maison Blanche Dael (productie en kantoor) zullen het pand intensief gaan gebruiken. Het gebouw zal in de nieuwe situatie een levendig element zijn op dit voormalige industrieterrein. Het pand vormt een goede aanvulling op de beoogde toekomstige woonfuncties rondom de locatie.

Woon- en leefklimaat

De (her)ontwikkeling van het Brikkengebouw vindt in de huidige situatie plaats op een locatie waar geen geluidgevoelige functies aanwezig zijn. Planologisch is echter sprake van een woonbestemming in de directe omgeving van het plan. Dit betekent dat hier rekening mee dient te worden gehouden zodat de daadwerkelijke ontwikkeling van deze woningen niet wordt bemoeilijkt of beperkt als gevolg van de nieuwe vestiging van Maison Blanche Dael. Vandaar dat middels milieuonderzoeken op het gebied van verstoring van het woon- en leefklimaat (geluid, geur, lucht) zeer nauwkeurig is onderzocht of deze planontwikkeling mogelijk is. Dit blijkt het geval, mede door toepassing van de modernste technieken bij het productieproces behorende bij het branden van koffie. Het handhaven van een goed woon- en leefklimaat is hierdoor, óók voor de toekomstige woningbouw, voldoende gewaarborgd.

Verkeer en parkeren

Ten aanzien van verkeer en parkeren worden ook geen belemmeringen verwacht. Er zal een eigen parkeerplaats voor (een deel van de) auto's en voor de fietsen van het personeel worden gerealiseerd op het achterterrein. Overig parkeren vindt plaats in het parkeergebied 'Sphinxterrein'. Er zal geen sprake zijn van parkeeroverlast in de omgeving. De locatie is daarnaast uitstekend ontsloten voor alle modaliteiten, waaronder het openbaar vervoer.



Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige ruimtelijke effecten oplevert voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar wordt geacht.

2.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

Ten aanzien van de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Wabo-projectafwijkingsbesluit bevat, bepaalt artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is. Volgens het gestelde in artikel 3.1.1 van het Bro dient het projectafwijkingsbesluit voor vooroverleg te worden toegezonden aan overheden of instanties waarvan belangen in het geding zijn met de beoogde ontwikkeling. Alleen de brandweer is gevraagd advies te geven in het kader van de groepsrisicoverantwoording externe veiligheid. Dit advies is opgenomen als separate bijlage 9c.

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Het ontwerpbesluit met de bijbehorende bijlagen heeft met ingang van 12 maart 2018 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon een ieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerpbesluit. Binnen de genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

2.12 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Onderhavig plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro (in dit geval onder sub b. en e.) aangewezen bouwplannen. Derhalve is het opstellen van een anterieure overeenkomst voor dit plan noodzakelijk. De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangaan waarin onder meer het kostenverhaal is gewaarborgd. Omdat het kostenverhaal anderszins wordt geregeld (via de anterieure overeenkomst) is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De ontwikkeling, uitvoering en exploitatie van het plan komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.



3 Motivering

De eigenaar van Maison Blanche Dael heeft het plan opgevat het thans leegstaande Brikkengebouw op het voormalige fabrieksterrein van Sphinx, gelegen tussen de Boschstraat en de Frontensingel, te herontwikkelen tot de nieuwe, multifunctionele vestiging van de gelijknamige koffiebranderij en theepakkerij. Daarmee kan het bedrijf haar toekomstplannen verwezenlijken en meer ruimte creëren voor de productie, bewerking en beleving van koffie en thee en diverse daarmee samenhangende en ondersteunende activiteiten in het hart van Maastricht. Door dit initiatief krijgt een leegstaand gemeentelijk monument een nieuwe invulling en wordt een positieve bijdrage geleverd aan de herontwikkeling van dit voormalige fabrieksterrein tot een nieuw hoogwaardig multifunctioneel woon-, winkel- en verblijfsgebied.

De beoogde nieuwe vestiging van Maison Blanche Dael in het Brikkengebouw past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Sphinx'. Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht wil het plan echter wel mogelijk maken en heeft ervoor gekozen de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen middels het volgen van een 'projectafwijkingbesluit'. Als onderdeel van de daarbij behorende uitgebreide procedure omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste.

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

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het plan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente;
- het plan een passende invulling betreft binnen de historische setting van het Maastrichtse stadscentrum en de voormalige industriële omgeving;
- een gemeentelijk monument wordt gerestaureerd en opnieuw in gebruik wordt genomen;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van de nieuwe vestiging van Maison Blanche Dael in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning

